

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

BRF Myran
Org nr: 782000-0755



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Myran får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 594 986 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-12-31. Nuvarande stadgar registrerades 2018-07-17.

Föreningen har sitt säte i Avesta kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 116% till 134%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 116% till 150%.

I resultatet ingår avskrivningar med 343 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 389 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 430 m², vilket motsvarar 100 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsavgifter

Föreningen äger fastigheten Syrenen 16 i Avesta Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 36 lägenheter samt 1 hyresrättslokal. Byggnaderna är uppförda 1955 genom totalentreprenad av Byggnads AB Eskil Sundström. Fastigheternas adress är Myrgatan 21-23 i Avesta.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och skadedjursavtal. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r.o.k.	12
2 r.o.k.	18
3 r.o.k.	6
Summa	36

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	1
Garage	5
P-platser	15

Total tomtarea 2 630 m²

Total bostadsarea 1 950 m²

Total lokalarea 40 m²

Årets taxeringsvärde 12 167 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 12 167 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²
Firma rent och snyggt i Avesta	40 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,66 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	HSB Dalarna
Lokalvård	HSB Dalarna
Styr och regler	Siemens
Fjärrvärme	Värmevärden AB
Elavtal	Dalakraft AB
Kabel-tv	Tele2 Sverige AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 33 tkr och planerat underhåll för 202 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen reviderade sin nuvarande underhållsplan i februari 2023. Underhållsplanen visar på en avsättning och en evig kostnad årligen på 587 tkr. Årets avsättning till underhållsfonden har gjorts med 432tkr enligt budget för 2022-2023.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2002/2003
Fönsterbyte	1990/1991
Balkongrenovering	1990/1991
Del fasad	2006/2007
Utbyte värmesystem	2010/2011
Takbyte	2014/2015
Sophus	2015/2016
Omläggning plattor på mark	2019/2020
Balkonginglasning	2020-2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Nya tvättmaskiner	50 000
Byte av espanjoletter	11 903
Byte av branddörrar i källare	139 964

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pär Johansson	Ordförande	2023
Anders Hedin	Sekreterare	2024
Britt-Mari Eriksson	Vice ordförande	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Evelina Svensson	Suppleant	2024
Linus Eriksson	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 37 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 3,0 %.

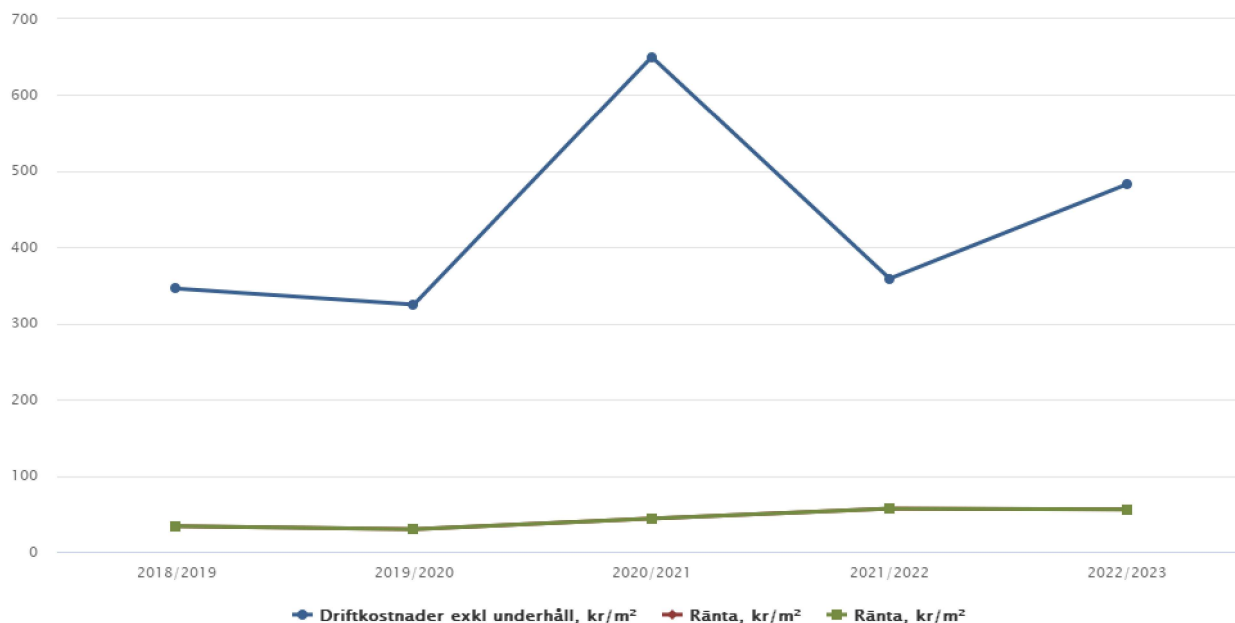
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 3,0% fr.o.m. 2023-07-01

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 712 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 446	1 403	1 364	1 364	1 364
Resultat efter finansiella poster	46	172	-642	225	151
Balansomslutning	8 307	8 531	10 020	4 752	4 598
Soliditet %	9	9	6	25	21
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	150	116	78	393	346
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	134	0	89	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	712	692	671	671	671
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	483	359	650	325	346
Ränta, kr/m ²	56	57	44	30	34
Lån, kr/m ²	3 682	3 803	3 924	1 653	1 714

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	83 200	0	0	1 034 975	-560 501	172 276
Disposition enl. årsstämmobeslut					172 276	-172 276
Reservering underhållsfond				432 000	-432 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-201 867	201 867	
Årets resultat						46 300
Vid årets slut	83 200	0	0	1 265 108	-618 358	46 300

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-388 225
Årets resultat	46 300
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-432 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	201 867
Summa	-572 059

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 572 059

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Förtydligande av årets resultat

Årets resultat före förändring	46 300
Årets ianspråktagande av underhållsfond	201 867
Årets fondavsättning	<u>-432 000</u>
	-183 824

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 446 078	1 403 168
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 111	173 693
Summa rörelseintäkter		1 617 189	1 576 861
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-961 843	-761 555
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 609	-113 071
Personalkostnader	Not 6	-67 523	-64 291
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-342 640	-352 115
Summa rörelsekostnader		-1 464 615	-1 291 033
Rörelseresultat		152 574	285 828
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 649	237
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-111 923	-113 789
Summa finansiella poster		-106 274	-113 552
Resultat efter finansiella poster		46 300	172 276
Årets resultat		46 300	172 276

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 637 001	7 953 885
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 201	27 958
Summa materiella anläggningstillgångar		7 639 202	7 981 843
Summa anläggningstillgångar		7 639 202	7 981 843
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	1 059	956
Övriga fordringar	Not 13	1 648	1 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	53 228	41 317
Summa kortfristiga fordringar		55 935	43 905
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	612 358	504 803
Summa kassa och bank		612 358	504 803
Summa omsättningstillgångar		668 293	548 708
Summa tillgångar		8 307 495	8 530 551

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		83 200	83 200
Fond för yttre underhåll		1 265 109	1 034 975
Summa bundet eget kapital		1 348 309	1 118 175
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-618 358	-560 501
Årets resultat		46 300	172 276
Summa fritt eget kapital		-572 059	-388 225
Summa eget kapital		776 250	729 950
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 033 628	7 327 002
Summa långfristiga skulder		7 033 628	7 327 002
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	293 374	240 816
Leverantörsskulder	Not 17	18 579	47 410
Skatteskulder	Not 18	16 458	9 485
Övriga skulder	Not 19	3 254	5 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	165 953	169 973
Summa kortfristiga skulder		497 618	473 599
Summa eget kapital och skulder		8 307 495	8 530 551

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50 år
Inventarier & verktyg	Linjär	5 år
Fönsterbyten, balkongreovering	Linjär	35 år
Badrumsrenovering, stambyte	Linjär	50 år
Fasadrenovering	Linjär	20 år
Sophus	Linjär	20 år
Inglasade balkonger	Linjär	35 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 388 952	1 348 488
Hyror, lokaler	125 160	117 608
Hyror, garage	13 380	12 720
Hyror, p-platser	28 440	27 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-109 164	-101 508
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	150	-300
Elavgifter	-840	-840
Summa nettoomsättning	1 446 078	1 403 168

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Balkonginglasning	155 520	155 520
Övriga ersättningar	11 983	15 567
Övriga rörelseintäkter	3 608	2 606
Summa övriga rörelseintäkter	171 111	173 693

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-201 867	-47 523
Reparationer	-33 208	-21 876
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-37 117	-37 117
Försäkringspremier	-25 580	-24 098
Kabel- och digital-TV	-49 718	-42 000
Obligatoriska besiktningar	0	-3 534
Snö- och halkbekämpning	-20 987	-23 702
Drift och förbrukning, övrigt	-2 688	0
Förbrukningsinventarier	-2 338	-2 555
Vatten	-94 481	-57 212
Fastighetsel	-27 921	-29 376
Uppvärmning	-303 995	-314 136
Sophantering och återvinning	-47 154	-45 017
Förvaltningsarvode drift	-114 789	-113 408
Summa driftskostnader	-961 843	-761 555

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-64 561	-62 662
Hyra inventarier & verktyg	0	-5 400
Arvode, yrkesrevisorer	-7 110	-6 740
Övriga förvaltningskostnader	-11 049	-13 637
Kreditupplysningar	-14	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 875	-19 194
Konsultarvoden	0	-1 734
Bankkostnader	-2 000	-3 650
Summa övriga externa kostnader	-92 609	-113 071

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Styrelsearvoden	-49 998	-49 998
Pensionskostnader	-1 616	0
Sociala kostnader	-15 909	-14 293
Summa personalkostnader	-67 523	-64 291

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-24 983	-24 983
Avskrivningar tillkommande utgifter	-291 901	-291 901
Avskrivning Maskiner och inventarier	-25 757	-35 232
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-342 640	-352 115

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	3 081	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 552	218
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	18
Övriga ränteintäkter	16	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 649	237

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-111 923	-113 789
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-111 923	-113 789

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 186 699	1 186 699
Mark	51 001	51 001
Tillkommande utgifter	10 653 668	10 653 668
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 891 368	11 891 368

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 084 364	-1 059 380
Tillkommande utgifter	-2 853 118	-2 561 218
	-3 937 482	-3 620 598

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-24 983	-24 983
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-291 901	-291 901
	-316 884	-316 884

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 254 366	-3 937 482
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	7 637 002	7 953 886
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	77 352	102 336
Mark	51 001	51 001
Tillkommande utgifter	7 508 649	7 800 549

Taxeringsvärden

Bostäder	12 079 000	12 079 000
Lokaler	88 000	88 000

Totalt taxeringsvärde

	12 167 000	12 167 000
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>9 488 000</i>	<i>9 488 000</i>
------------------------	------------------	------------------

<i>varav mark</i>	<i>2 679 000</i>	<i>2 679 000</i>
-------------------	------------------	------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	233 810	233 810
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	233 810	233 810
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-205 852	-170 621
	-205 852	-170 621
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-25 757	-35 231
	-25 757	-35 231
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-231 609	-205 852
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 201	27 958
Varav		
Inventarier och verktyg	2 201	27 958

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 059	956
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 059	956

Not 13 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	1 648	1 632
Summa övriga fordringar	1 648	1 632

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 732	115
Förutbetalda försäkringspremier	13 514	12 066
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 441	15 839
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 765	10 652
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 775	2 645
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 228	41 317

Not 15 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	170 774	69 840
Transaktionskonto	440 584	433 963
Summa kassa och bank	612 358	504 803

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	7 327 002	7 567 818
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-218 564	-240 816
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-74 810	
Långfristig skuld vid årets slut	7 033 628	7 327 002

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,62%	2024-03-01	101 062,00	0,00	26 252,00	74 810,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2024-09-01	1 117 607,00	0,00	28 476,00	1 089 131,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2024-09-30	1 675 000,00	0,00	55 832,00	1 619 168,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2025-04-30	153 840,00	0,00	10 256,00	143 584,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2028-12-30	4 520 309,00	0,00	120 000,00	4 400 309,00
Summa			7 567 818,00	0,00	240 816,00	7 327 002,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 816 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 74 810 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	18 579	47 410
Summa leverantörsskulder	18 579	47 410

Not 18 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	16 458	9 485
Summa skatteskulder	16 458	9 485

Not 19 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	3 254	5 915
Summa övriga skulder	3 254	5 915

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	1 973	1 863
Upplupna elkostnader	262	2 086
Upplupna värmekostnader	14 950	13 552
Upplupna revisionsarvoden	7 100	6 740
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	141 668	145 732
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	165 953	169 973

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	7 943 000	7 943 000

Styrelsens underskrifter

Avesta 2023

Digital underskrift med bank-id, se längst ned på sidan:

Pär Johansson

Anders Hedén

Britt-Mari Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats digital, se nedan:

KPMG AB

Camilla Edelbrink

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Myran, org. nr 782000-0755

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Myran för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Myran för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlöppande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den enligt min digitala signatur

KPMG AB

Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Myran

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Myran i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se