

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

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 innehas 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.

T

---

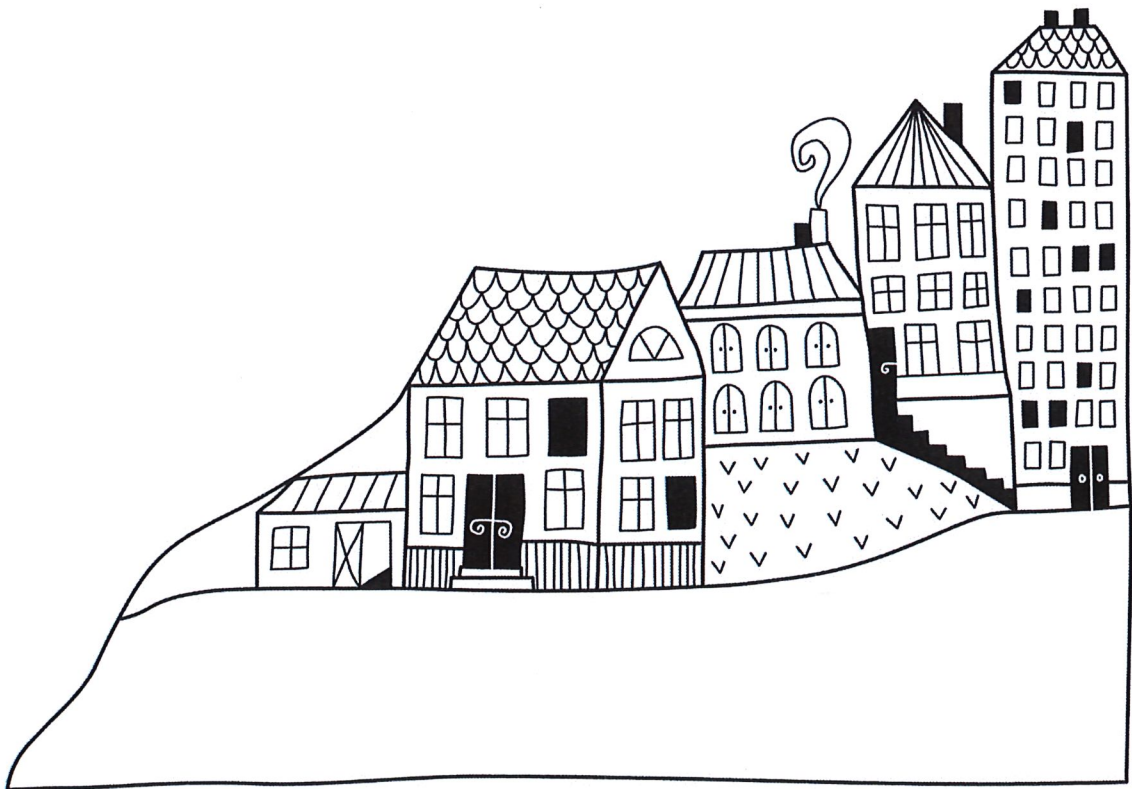
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



T





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Myran får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Avesta kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 197 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 422 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 950 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	40 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	9 358 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 358 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta m<sup>2</sup></u>
Firma Rent & Snyggt i Avesta	40 m <sup>2</sup>

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,65 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

<u>Leverantör</u>	<u>Avtal</u>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	HSB Dalarna
Lokalvård	TPM Städ
Styr och regler	Siemens
Fjärrvärme	Värmevärden AB
Elavtal	Dalakraft AB
Kabel-tv	ComHem AB

T

### 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 5 tkr och planerat underhåll för 98 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningen reviderade underhållspanen i maj 2020.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

<b>Tidigare utfört underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Stambyte	2002/2003	Inkl badrumsyttskikt
Fönsterbyte	1990/1991	
Balkongrenovering	1990/1991	
Del fasad	2006/2007	
Utbyte värmesystem	2010/2011	
Takbyte	2014/2015	Inkl isolering
Sophus	2015/2016	
Putsning av fasad	2018/2019	
Målning av fönster	2018/2019	

<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Omläggning plattor på mark	97 956



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Per Johansson	Ordförande	2022
Anders Hedin	Sekreterare	2022
Britt-Mari Björk	Vice ordförande	2022

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Simon Condé	Suppleant	
Jennifer Fornlöf	Suppleant	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

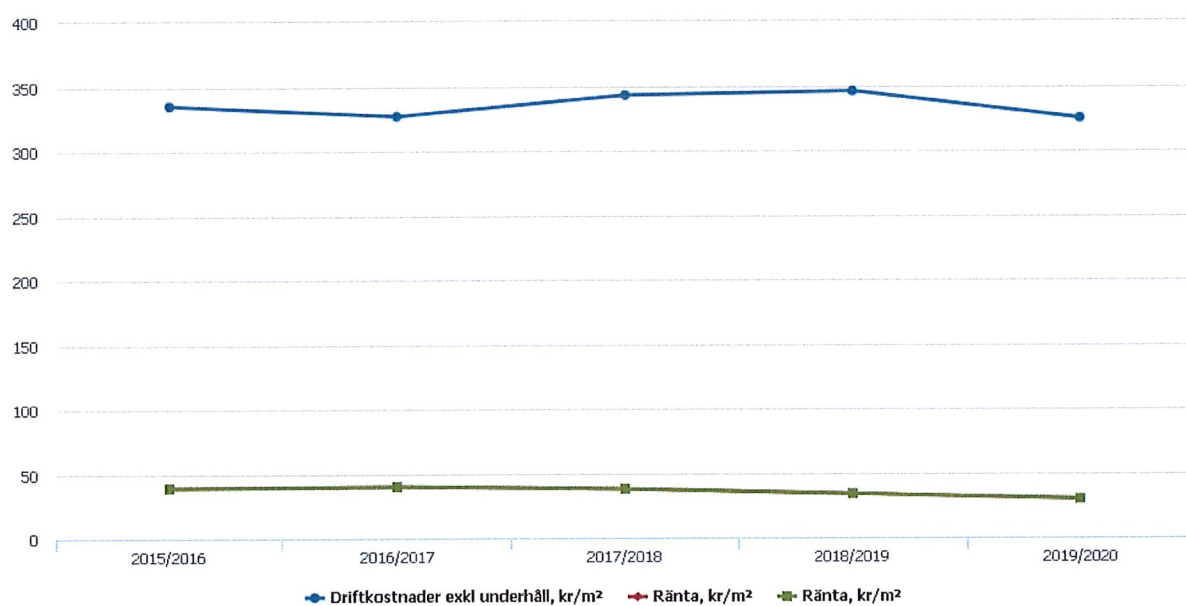
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 671 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 364	1 364	1 358	1 365	1 365
Resultat efter finansiella poster	225	151	-1 086	320	315
Balansomslutning	4 752	4 598	4 666	5 796	5 617
Soliditet %	25	21	18	33	28
Likviditet %	393	346	271	583	488
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	671	671	671	671	671
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	325	346	343	327	335
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	30	34	38	40	39
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 653	1 714	1 811	1 824	1 896



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

*[Handwritten signature]*



## 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	549 096	190 709	151 828
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					151 828	-151 828
Reservering underhållsfond				400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-97 956	97 956	
Årets resultat						225 022
<b>Vid årets slut</b>	<b>83 200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>851 140</b>	<b>40 493</b>	<b>225 022</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	342 537
Årets resultat	225 022
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 956
<b>Summa</b>	<b>265 515</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 265 515

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

<i>Förtydligande av årets resultat</i>	
Årets resultat före fondförändring	225 022
Avsättning till underhållsfond	- 400 000
Ianspråktagande av underhållsfond	<u>97 956</u>
Årets resultat när fondförändring beaktas	- 77 022

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 364 652	1 364 302
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 528	8 670
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 381 180</b>	<b>1 372 972</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-744 673	-808 700
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 220	-88 587
Personalkostnader	Not 6	-65 907	-65 907
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-196 595	-194 394
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 098 395</b>	<b>-1 157 588</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>282 785</b>	<b>215 384</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 414	4 243
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-60 177	-67 799
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-57 763</b>	<b>-63 556</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>225 022</b>	<b>151 828</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>225 022</b>	<b>151 828</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	3 144 453	3 305 817
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	98 421	133 652
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 242 874</b>	<b>3 439 469</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 242 874</b>	<b>3 439 469</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	1 013
Övriga fordringar	Not 13	4 144	178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	50 506	46 823
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>54 650</b>	<b>48 014</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	1 455 385	1 110 972
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 455 385</b>	<b>1 110 972</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 510 035</b>	<b>1 158 986</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 752 909</b>	<b>4 598 454</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	83 200	83 200	
Fond för yttre underhåll	851 140	549 096	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>934 340</b>	<b>632 296</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	40 493	190 709	
Årets resultat	225 022	151 828	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>265 515</b>	<b>342 537</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 199 855</b>	<b>974 833</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 168 325	3 289 096
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 168 325</b>	<b>3 289 096</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	120 816	120 861
Leverantörsskulder	Not 17	54 841	67 736
Skatteskulder	Not 18	1 058	1 058
Övriga skulder	Not 19	13 933	13 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	194 081	131 087
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>384 729</b>	<b>334 526</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 752 909</b>	<b>4 598 454</b>

# 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	Slutår
Byggnader	Linjär	2026
Badrum och stammar	Linjär	2053
Fönster och balkongrenovering	Linjär	2038
Fasadrenovering	Linjär	2023
Sophus	Linjär	2035
Inventarier	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

#### Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 309 176	1 309 176
Hyror, lokaler	93 420	36 099
Hyror, garage	12 720	12 370
Hyror, p-platser	27 000	27 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-76 824	-19 503
Elavgifter	-840	-840
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 364 652</b>	<b>1 364 302</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	13 810	8 520
Fakturerade kostnader	360	0
Övriga rörelseintäkter	2 358	150
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>16 528</b>	<b>8 670</b>

#### Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-97 956	-120 668
Reparationer	-4 735	-16 974
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 690	-28 690
Försäkringspremier	-20 187	-19 057
Kabel- och digital-TV	-40 361	-39 442
Obligatoriska besiktningar	-18 750	-6 113
Snö- och halkbekämpning	-8 074	-13 346
Drift och förbrukning, övrigt	0	-6 097
Förbrukningsinventarier	-5 905	-46 841
Vatten	-67 800	-64 325
Fastighetsel	-37 344	-37 174
Uppvärmning	-278 972	-293 667
Sophantering och återvinning	-37 722	-38 524
Förvaltningsarvode drift	-98 176	-77 784
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-744 673</b>	<b>-808 700</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-57 191	-55 227
Arvode, yrkesrevisorer	-6 356	-6 119
Övriga förvaltningskostnader	-11 366	-16 643
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 307	-10 598
Bankkostnader	-1 550	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-91 220</b>	<b>-88 587</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-49 998	-49 998
Sociala kostnader	-15 909	-15 909
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-65 907</b>	<b>-65 907</b>

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-24 983	-24 983
Avskrivningar tillkommande utgifter	-136 381	-136 381
Avskrivning Maskiner och inventarier	-35 232	-33 030
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-196 595</b>	<b>-194 394</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 390	4 243
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 414</b>	<b>4 243</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-60 177	-67 799
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-60 177</b>	<b>-67 799</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 186 699	1 186 699
Mark	51 001	51 001
Standardförbättringar	5 210 468	5 210 486
	<b>6 448 168</b>	<b>6 448 186</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 448 168</b>	<b>6 448 186</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 009 415	-984 432
Standardförbättringar	-2 132 936	-1 996 556
	<b>-3 142 351</b>	<b>-2 980 988</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-24 983	-24 983
Årets avskrivning standardförbättringar	-136 381	-136 381
	<b>-161 364</b>	<b>-161 364</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 303 715</b>	<b>-3 142 352</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 144 453</b>	<b>3 305 816</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	152 301	177 284
Mark	51 001	51 001
Standardförbättringar	2 941 151	3 077 531
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	7 200 000	7 200 000
Lokaler	88 000	88 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>9 358 000</b>	<b>9 358 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>7 288 000</i>	<i>7 288 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 070 000</i>	<i>2 070 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	233 810	167 777
	<b>233 810</b>	<b>167 777</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	66 033
	<b>0</b>	<b>66 033</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>233 810</b>	<b>233 810</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-100 158	-67 128
	<b>-100 158</b>	<b>-67 128</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-35 232	-33 030
	<b>-35 232</b>	<b>-33 030</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-135 390</b>	<b>-100 158</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>98 420</b>	<b>133 652</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	98 420	133 652

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 013
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>1 013</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	4 144	178
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>4 144</b>	<b>178</b>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 179	1 237
Förutbetalda försäkringspremier	10 218	9 969
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 516	25 648
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 212	9 968
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 381	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>50 506</b>	<b>46 823</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	1 065 419	712 970
Transaktionskonto	388 966	397 001
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 455 385</b>	<b>1 110 972</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	3 289 141	3 409 957
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 816	-120 861
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 168 325</b>	<b>3 289 096</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,75%	2020-09-01	179 818,00	0,00	26 252,00	153 566,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2020-09-01	1 203 035,00	0,00	28 476,00	1 174 559,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2020-09-30	1 842 496,00	0,00	55 832,00	1 786 664,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2022-04-30	184 608,00	0,00	10 256,00	174 352,00
<b>Summa</b>			<b>3 409 957,00</b>	<b>0,00</b>	<b>120 816,00</b>	<b>3 289 141,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 816 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 483 264 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 685 061 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.





**Not 17 Leverantörsskulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	54 841	67 736
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>54 841</b>	<b>67 736</b>

**Not 18 Skatteskulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	1 058	1 058
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>1 058</b>	<b>1 058</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	13 604	13 604
Avräkning hyror och avgifter	180	180
Avgifts- och hyresfordringar	150	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>13 934</b>	<b>13 784</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	2 213	2 350
Upplupna elkostnader	2 960	2 472
Upplupna värmekostnader	15 806	16 027
Upplupna revisionsarvoden	0	6 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 850	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	129 251	104 088
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>194 081</b>	<b>131 087</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	5 150 000	5 150 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

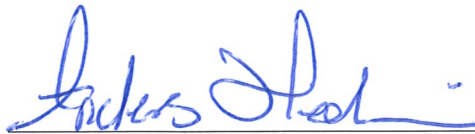
Styrelsens underskrifter

Avesta 2020-09-28

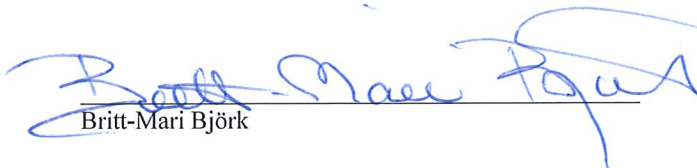
Ort och datum



Per Johansson



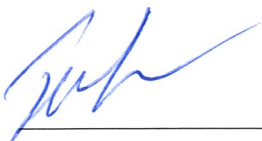
Anders Hedin



Britt-Mari Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats  
KPMG AB

2020 - 10 - 12



Torbjörn Sjöström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Myran för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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

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 revisionssed 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 BRF Myran för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden



Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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

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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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.

Borlänge den 13 oktober 2020

KPMG AB



Torbjörn Sjöström  
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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 planerliga 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](http://www.riksbyggen.se)

