

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Myran i Hammarbyhöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2019 och 2024.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Andreas Karl David Bjärkmar	Ledamot
Linnéa Christina Björck	Ledamot
Zaid Jabar Naser	Ledamot
Niklas Lars Palovaara	Ledamot

Hanna Sofia Caroline Holmquist      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Lukas Svenman      Ordinarie Intern

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Myran 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2036.

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

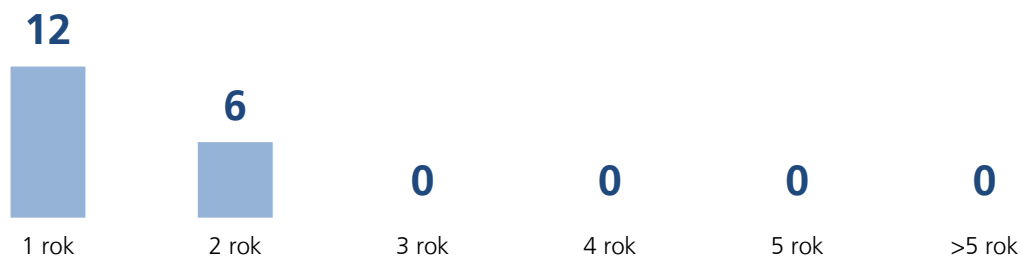
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 832 m<sup>2</sup>, varav 792 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 40 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

Förråd

### Yta

40 m<sup>2</sup>

### Löptid

Utgått - Omförhandling pågår

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Källarlokal

### Kommentar

Låst utrymme som ej nyttjas

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fönster	2020	2020
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rörvärmväxlare	2021	2019-2024
VVS ledningar källare	2021	2020
Upprustning av tak	2022	2019-2024
Dränering	2022	2019-2024
Eldragning källare	2023	2019-2024

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Löpande förvaltning för föreningen
Marie Puts och Städ	Städning av trapphus

### Övrig information

Styrelsen planerar för ombildning av föreningens lokal till bostadsrättslokal för försäljning.

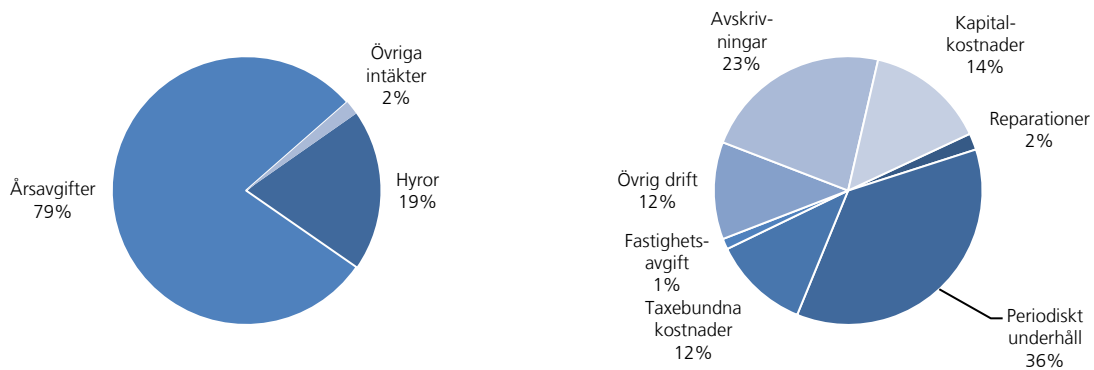
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 0,78 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 048 515</b>	<b>996 095</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	820 149	984 014
Finansiella intäkter	12	35
Ökning av kortfristiga skulder	285 721	0
	<b>1 105 881</b>	<b>984 049</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 337 290	540 363
Finansiella kostnader	307 474	267 668
Ökning av kortfristiga fordringar	720	1 439
Minskning av långfristiga skulder	105 000	120 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 159
	<b>1 750 484</b>	<b>931 628</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>403 912</b>	<b>1 048 515</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-644 603</b>	<b>52 421</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 renoverades fastighetens fönster enligt underhållsplanen. På grund av Covid-19-pandemin kvarstår tre lägenheter. En städdag hölls under hösten.

Föreningens lån har omförhandlats och kommer ge kostnadsbesparingar i form av lägre räntekostnader.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	959	959	892	830
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 012	1 278	1 245	1 203
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	22 896	23 052	23 230	23 385
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	14	13	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	241	252	248	232
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	25	29	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	370	322	267	345
Soliditet (%)	65	66	66	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 309	-308	-472	-490
Nettoomsättning (tkr)	819	860	803	756

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 792 m<sup>2</sup> bostäder och 40 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	24 925 000	0	0	24 925 000
Upplåtelseavgifter	8 025 000	0	0	8 025 000
Fond för yttre underhåll	3 437 063	839 000	-78 025	2 676 088
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>36 387 063</b>	<b>839 000</b>	<b>-78 025</b>	<b>35 626 088</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 351 170	-839 000	-229 930	-4 282 240
Årets resultat	-1 308 577	-1 308 577	307 955	-307 955
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 659 747</b>	<b>-2 147 577</b>	<b>78 025</b>	<b>-4 590 195</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>29 727 316</b>	<b>-1 308 577</b>	<b>0</b>	<b>31 035 893</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 308 577
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 512 171
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-839 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 659 748</b>

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

769 365
<b>-5 890 383</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	819 128	860 488
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 021	123 526
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>820 149</b>	<b>984 014</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 185 193	-472 955
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 097	-80 550
Personalkostnader	Not 6	0	13 142
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-483 973	-483 973
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 821 263</b>	<b>-1 024 336</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 001 114</b>	<b>-40 322</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 474	-267 668
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-307 462</b>	<b>-267 633</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 308 577</b>	<b>-307 955</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 308 577</b>	<b>-307 955</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	44 542 042	45 026 015
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>44 542 042</b>	<b>45 026 015</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	696 534	696 534
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>696 534</b>	<b>696 534</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>45 238 576</b>	<b>45 722 549</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	442 172	1 063 476
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>442 172</b>	<b>1 063 536</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	22 519
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>22 519</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>442 172</b>	<b>1 086 055</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>45 680 748</b>	<b>46 808 604</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 950 000	32 950 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 437 063	2 676 088
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 387 063</b>	<b>35 626 088</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 351 170	-4 282 240
Årets resultat		-1 308 577	-307 955
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 659 747</b>	<b>-4 590 195</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 727 316</b>	<b>31 035 893</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 335 000	15 440 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 335 000</b>	<b>15 440 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	120 000	120 000
Leverantörsskulder		88 807	33 031
Skatteskulder		53 808	52 092
Övriga skulder		219 101	601
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	136 715	126 988
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>618 432</b>	<b>332 711</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 680 748</b>	<b>46 808 604</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	647 085	647 085
Hyror bostäder	121 638	163 376
Hyror lokaler	37 262	37 262
Avgift andrahandsuthyrning	13 090	12 705
Öresutjämnning	53	60
	<b>819 128</b>	<b>860 488</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	0	123 046
Övriga intäkter	1 021	480
	<b>1 021</b>	<b>123 526</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	0	4 058
	Städning entreprenad	27 336	26 046
	Förbrukningsmateriel	363	0
		<b>27 699</b>	<b>30 104</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	0	3 618
	Entré/trapphus	1 851	0
	Lås	12 212	0
	VVS	28 750	3 438
	Elinstallationer	0	7 898
	Fasad	0	1 625
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 813
		<b>42 813</b>	<b>19 392</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Vind	0	78 025
	Fönster	769 365	0
		<b>769 365</b>	<b>78 025</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	11 012	11 307
	Värme	200 617	209 846
	Vatten	25 696	20 546
	Sophämtning/renhållning	10 410	7 306
		<b>247 735</b>	<b>249 005</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	8 013	7 859
	Tomträttsavgäld	57 000	57 000
	Kabel-TV	5 196	5 134
		<b>70 209</b>	<b>69 993</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>27 372</b>	<b>26 436</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 185 193</b>	<b>472 955</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	612	306
	Juridiska åtgärder	2 063	0
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Revisionsarvode extern revisor	5 000	5 000
	Föreningskostnader	438	406
	Förvaltningsarvode	102 752	65 689
	Förvaltningsarvoden övriga	26 250	2 338
	Administration	6 119	6 386
	Konsultarvode	8 413	0
		<b>152 097</b>	<b>80 550</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	0	-10 000
	Sociala kostnader	0	-3 142
		<b>0</b>	<b>-13 142</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	483 973	483 973
		<b>483 973</b>	<b>483 973</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	48 397 301	48 397 301
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>48 397 301</b>	<b>48 397 301</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 371 286	-2 887 313
	Årets avskrivningar enligt plan	-483 973	-483 973
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 855 259</b>	<b>-3 371 286</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>44 542 042</b>	<b>45 026 015</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	8 165 000	8 165 000
	Taxeringsvärde mark	10 000 000	10 000 000
		<b>18 165 000</b>	<b>18 165 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	18 000 000	18 000 000
	Lokaler	165 000	165 000
		<b>18 165 000</b>	<b>18 165 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
		<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>
	Brandkontoret - Allframtid	696 534	696 534
		<b>696 534</b>	<b>696 534</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	27 056	26 276
	Klientmedel hos SBC	403 912	1 025 996
	Fordringar	11 204	11 204
		<b>442 172</b>	<b>1 063 476</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 676 088	1 837 088
	Reservering enligt stadgar	839 000	839 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-78 025	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 437 063</b>	<b>2 676 088</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>
	Danske Bank	2,050 %	5 835 000	5 895 000
	Danske Bank	1,600 %	3 785 000	3 785 000
	Danske Bank	1,600 %	5 835 000	5 880 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 455 000</b>	<b>15 560 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-120 000
			<b>15 335 000</b>	<b>15 440 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 855 000 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 875 000	15 875 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	16 971	16 761
	Avgifter och hyror	90 994	110 227
	Skandinavisk VVS-teknik	28 750	0
		<b>136 715</b>	<b>126 988</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En av hyresrätterna har ombildats till bostadsrätt och sålts. Detta ger föreningen en god ekonomisk ställning.

---

## Styrelsens underskrifter

---

JOHANNESHOV den / 2021

Andreas Karl David Bjärkmar  
Ledamot

Linnéa Christina Björck  
Ledamot

Zaid Jabar Naser  
Ledamot

Niklas Lars Palovaara  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Lukas Svenman  
Intern revisor