

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Myran i Hammarbyhöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- 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

Zaid Jabar Naser	Ordförande
Andreas Bjärkmar	Ledamot
Sofie Aamina Haraké	Ledamot

Hanna Sofia Caroline Holmquist	Suppleant
--------------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lukas Sveman	Ordinarie Intern
--------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-06.

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

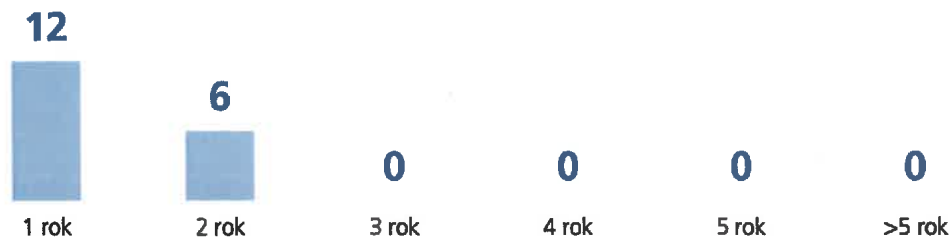
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 832 m², varav 792 m² utgör boyta och 40 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	40 m ²	utgått - Omförhandling pågår

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	
Källarlokal	Låst utrymme som ej nyttjas

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fönster	2020 - 2022	2020

Planerat underhåll	År	Kommentar
VVS ledningar källare	2022	2021
Rörvärmväxlare	2022	2019-2024
Eldragning källare	2023	2019-2024
Upprustning av tak	2024	2019-2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

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

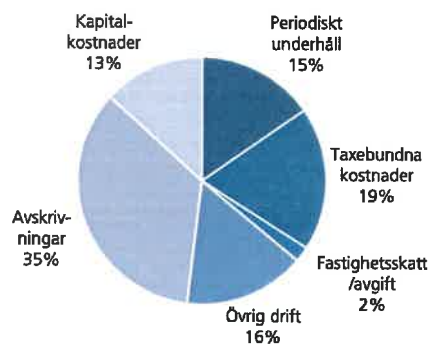
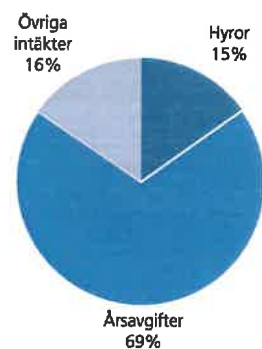
Föreningens ekonomi

- Samtliga tredjedelar av föreningens lån omförhandlades till lägre ränta
- 1M amorterades

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	403 912	1 048 515
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	992 423	820 149
Finansiella intäkter	371	12
Medlemsinsatser	2 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	285 721
	2 992 794	1 105 881
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	726 329	1 337 290
Finansiella kostnader	185 553	307 474
Ökning av kortfristiga fordringar	15 090	720
Minskning av långfristiga skulder	1 397 000	105 000
Minskning av kortfristiga skulder	199 527	0
	2 523 499	1 750 484
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	873 207	403 912
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	469 295	-644 603

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Efter överlåtelser fick vi nya grannar i form av Jenny, Louise och Stella
- En ny tvättmaskin, torktumlare och ett nytt torkskåp installerades i källaren
- Överblivna cyklar efter rensning av cykelrummet såldes
- Två städdagar genomfördes, en under hösten och en under våren
- Fönsterrenoveringen avslutades i de sista lägenheterna

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 020	959	959	892
Hyror/m ² hyresrättsyta	956	1 012	1 278	1 245
Lån/m ² bostadsrättsyta	20 827	22 896	23 052	23 230
Elkostnad/m ² totalyta	16	13	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	248	241	252	248
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	31	25	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	223	370	322	267
Soliditet (%)	69	65	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-403	-1 309	-308	-472
Nettoomsättning (tkr)	846	819	860	803

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 792 m² bostäder och 40 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 120 000	1 195 000	0	24 925 000
Upplåtelseavgifter	8 830 000	805 000	0	8 025 000
Fond för yttre underhåll	3 506 698	839 000	-769 365	3 437 063
S:a bundet eget kapital	38 456 698	2 839 000	-769 365	36 387 063
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 729 382	-839 000	-539 212	-5 351 170
Årets resultat	-403 061	-403 061	1 308 577	-1 308 577
S:a ansamlad förlust	-7 132 443	-1 242 061	769 365	-6 659 747
S:a eget kapital	31 324 255	1 596 939	0	29 727 316

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-403 061
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 890 382
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-839 000
summa balanserat resultat	-7 132 443

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

213 200
-6 919 243

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	846 004	819 128
Övriga rörelseintäkter	Not 3	146 419	1 021
Summa rörelseintäkter		992 423	820 149
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-606 641	-1 185 193
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 688	-152 097
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-483 973	-483 973
Summa rörelsekostnader		-1 210 302	-1 821 263
RÖRELSERESULTAT		-217 879	-1 001 114
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		371	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 553	-307 474
Summa finansiella poster		-185 182	-307 462
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-403 061	-1 308 577
ÅRETS RESULTAT		-403 061	-1 308 577

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,12	44 058 069	44 542 042
Summa materiella anläggningstillgångar	44 058 069	44 542 042
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	696 534	696 534
Summa finansiella anläggningstillgångar	696 534	696 534
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	44 754 603	45 238 576
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14 154	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	909 312	442 172
Summa kortfristiga fordringar	923 466	442 172
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 091	0
Summa kassa och bank	3 091	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	926 557	442 172
SUMMA TILLGÅNGAR	45 681 160	45 680 748

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 950 000	32 950 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 506 698	3 437 063
Summa bundet eget kapital		38 456 698	36 387 063
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 729 382	-5 351 170
Årets resultat		-403 061	-1 308 577
Summa ansamlad förlust		-7 132 443	-6 659 747
SUMMA EGET KAPITAL		31 324 255	29 727 316
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 938 000	15 335 000
Summa långfristiga skulder		13 938 000	15 335 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	120 000	120 000
Leverantörsskulder		167 066	88 807
Skatteskulder		55 284	53 808
Övriga skulder		0	219 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	76 555	136 715
Summa kortfristiga skulder		418 905	618 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 681 160	45 680 748

Noter

Belopp anges i svenska 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	688 480	647 085
Hyror bostäder	112 896	121 638
Hyror lokaler	37 262	37 262
Avgift andrahandsuthyrning	7 315	13 090
Öresutjämning	51	53
	-846 004	819 128

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	70 685	0
Återbäring försäkringsbolag	67 544	0
Övriga intäkter	8 190	1 021
	146 419	1 021

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 326	0
	Städning entreprenad	27 886	27 336
	Gemensamma utrymmen	1 005	0
	Förbrukningsmateriel	0	363
		31 217	27 699
	Reparationer		
	Entré/trapphus	3 125	1 851
	Lås	0	12 212
	VVS	688	28 750
		3 813	42 813
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	43 025	0
	Fönster	170 175	769 365
		213 200	769 365
	Taxebundna kostnader		
	El	13 441	11 012
	Värme	206 053	200 617
	Vatten	27 409	25 696
	Sophämtning/renhållning	13 193	10 410
		260 096	247 735
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	8 158	8 013
	Tomträttsavgäld	57 000	57 000
	Kabel-TV	5 245	5 196
		70 403	70 209
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 912	27 372
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	606 641	1 185 193
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 875	612
	Juridiska åtgärder	0	2 063
	Inkassering avgift/hyra	926	450
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	5 000
	Föreningskostnader	450	438
	Förvaltningsarvode	105 012	102 752
	Förvaltningsarvoden övriga	0	26 250
	Administration	1 425	6 119
	Konsultarvode	0	8 413
		119 688	152 097
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	483 973	483 973
		483 973	483 973

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	48 397 301	48 397 301	
	Utgående anskaffningsvärde	48 397 301	48 397 301	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-3 855 259	-3 371 286	
	Årets avskrivningar enligt plan	-483 973	-483 973	
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 339 232	-3 855 259	
	Planenligt restvärde vid årets slut	44 058 069	44 542 042	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	8 165 000	8 165 000	
	Taxeringsvärde mark	10 000 000	10 000 000	
		18 165 000	18 165 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	18 000 000	18 000 000	
	Lokaler	165 000	165 000	
		18 165 000	18 165 000	
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.			
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Brandkontoret - Allframtid	0	0	696 534
		696 534	0	696 534
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	27 992	27 056	
	Klientmedel hos SBC	869 794	403 912	
	Forordningar	11 204	11 204	
	Räntekonto hos SBC	322	0	
		909 312	442 172	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	3 437 063	2 676 088	
	Reservering enligt stadgar	839 000	839 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-769 365	-78 025	
	Vid årets slut	3 506 698	3 437 063	

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Danske Bank	1,150 %	5 760 000	5 835 000	Rörligt
Danske Bank	0,950 %	2 523 000	3 785 000	Rörligt
Danske Bank	0,950 %	5 775 000	5 835 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		14 058 000	15 455 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-120 000	
		13 938 000	15 335 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 458 000 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	15 875 000	15 875 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

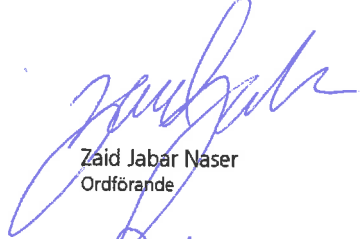
	2021-12-31	2020-12-31
EI	654	0
Värme	24 268	0
Ränta	500	16 971
Avgifter och hyror	51 133	90 994
Skandinavisk VVS-teknik	0	28 750
	76 555	136 715

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 1 / 6 2022



Zaid Jabar Naser
Ordförande



Andreas Bjärkmar
Ledamot



Sofie Aamina Haraké
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 / 5 2022



Lukas Sveman
Intern revisor

