



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Myrsloken



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Myrsloken

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Lars Fallberg	Ordförande
Sarah Adolfsson	Ledamot
Hjalmar Hult	Ledamot
Isabella Maria Kvarnström	Ledamot
Anna Ramne	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sarah Adolfsson och Isabella Maria Kvarnström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joel Erixon	Ordinarie Extern	BDO Göteborg AB
Oscar Silfversparre	Revisorsuppleant	BDO Göteborg AB

Valberedning

Linda Nilsson
Claes Stenborg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendantsängen 7:13	2005	Göteborgs

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 1 flerbostadshus.

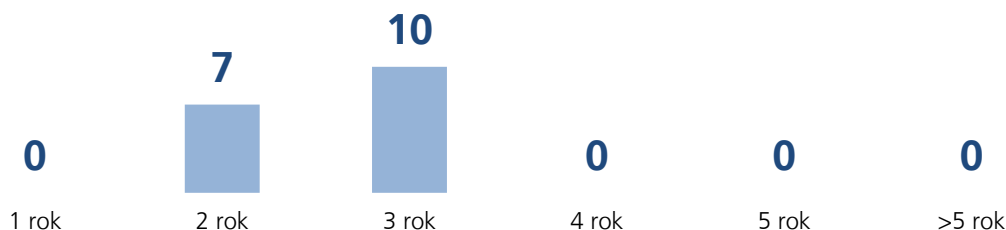
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 635 m², varav 1 475 m² utgör boyta och 160 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	160 m ²	2022-12-31

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandtekniska åtgärder imkanal och tak	2021	Solbräcke Plåt/Safjälls Bygg
Komplettering snörasskydd	2021	Solbräcke Plåt/Safjälls Bygg
Service av tvättmaskiner	2021	Electrolux, enligt serviceavtal
Översyn vattentryck, radiatorer och varmvatten	2021	Pågår
Sättningsmätning	2021	Mätvärden ok
Städdagar	2021	Vår- och höststädning
OVK	2021	Klar, uppföljningsaktiviteter pågår
Skåp för kompostkärl	2021	SanSac
Rengöring spaltventiler	2021	Klar
Rengöring frånluftskanaler	2021	Klar
Rörelsesensorer för lampor i soprum	2021	
Översyn av brandvarnare	2021	
Besiktning balkonger	2021	PEO Johanssons Fastighetsvärdering
Rökruta på gården	2021	
Städdagar	2020	Vår- och höststädning
Service av torktumlare	2020	
Filmning/spoling av avlopp	2018	CleanPipe
Nya dörrar till restaurang samt vindsförråd	2018	Komidoor
Sättningsmätning	2018	Mätvärden OK
Ny underhållsplan	2018	SBC
Säkerhetsdörrar	2017	Genomförd Komidoor
Sättningsmätning	2016	Mätvärden ok
Målning/lagning tak	2016	Revex
Byggt cykelställ på gården	2016	WH Bygg
Byte av expansionskärl	2014	Flytt av expansionskärl från vinden till elcentralen
Städdagar	2014	Vår och höststädning
Nytt fönster tvättstuga	2013	Byte av fönster i tvättstuga
Byte av torktumlare	2013	Ny torktumlare
Sättningsmätning	2013	Mätvärden ok
Rensning av avlopp i fastigheten	2013	
Byte av värmepump	2013	Utbyte av gammal värmepump
Byte av brandvarnare i fastighet	2013	Trådlösa och kommunicerande brandvarnare i fastigheten
Brandtillsyn	2013	Tillsyns av Räddningstjänsten StorGöteborg

Planerat underhåll	År	Kommentar
Städdagar	2022	Vår- och höststädning
Sättningsmätning	2022	Enligt plan
OVK fortsättning	2022	Pågår
Utrymningsvägar, spiraltrappa	2022	Preliminärt
Ommålning gårdsmiljö	2022	Preliminärt
Radiatorventil och termostatventil, byte	2022	Preliminärt
Målning/lagning av plåt på fasad innergård	2022/2023	Preliminärt, att samköra med annan åtgärd som kräver ställning
Målning av fönster	2023	Preliminärt
Städdagar	2023	Vår- och höststädning
Balkongreovering	2023	Preliminärt
Sättningsmätning	2023	Enligt plan
Sättningsmätning	2024	Enligt plan
Städdagar	2024	Vår- och höststädning
Sättningsmätning	2025	
Översyn/byte av hiss	2025	Vid behov
Städdagar	2025	Vår- och höststädning
Sättningsmätning	2026	Enligt plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Alberts Städservice AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Göteborgs Brandservice
Hisservice	ALT Hiss
Klotter	Klotterjägarna
Sophantering	Renova samt Kretslopp & Vatten
Öresundskraft AB	El
Göteborg Energi AB	Elnät
Telia	Porttelefon
Länsförsäkringar	Försäkring

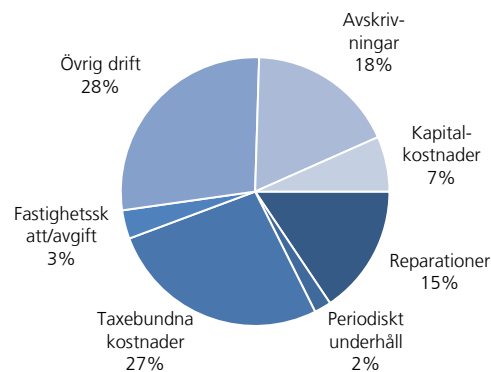
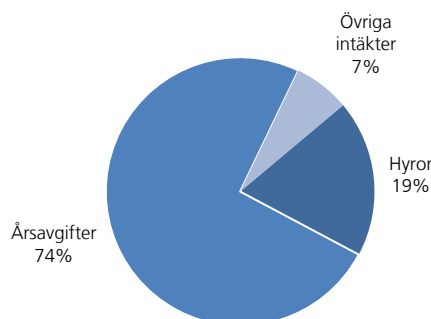
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 592 614	1 222 845
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 170 248	1 129 882
Finansiella intäkter	571	20
Ökning av kortfristiga skulder	68 961	21 602
	1 239 780	1 151 504
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	966 662	667 531
Finansiella kostnader	85 148	107 135
Ökning av kortfristiga fordringar	488	7 069
Minskning av långfristiga skulder	130 000	0
	1 182 299	781 735
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 650 095	1 592 614
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	57 481	369 769

*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

Under året har löpande underhåll utförts samt ett antal underhållstekniska besiktningar och utredningar har gjorts inklusive översyn av VVS/VVC, OVK & ventilation, el & belysning och balkongbesiktning. Nya rökdetektorer har installerats, imkanalen på gården har åtgärdats samt snörasskydd har monterats på taket. Ett kärlekskåp för matavfallet har installerats på gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	590	590	590	590
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 381	1 168	1 358	1 140
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 726	8 814	8 814	8 814
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	16	17
Värmekostnad/m ² totalyta	104	87	92	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	36	33	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	66	97	84
Soliditet (%)	59	59	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-109	127	12	1
Nettoomsättning (tkr)	1 091	1 057	1 088	1 075

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 475 m² bostäder och 160 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	18 167 259	0	0	18 167 259
Upplåtelseavgifter	20 863	0	0	20 863
Fond för yttre underhåll	1 085 002	305 000	0	780 002
S:a bundet eget kapital	19 273 124	305 000	0	18 968 124
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-654 368	-305 000	126 893	-476 261
Årets resultat	-109 335	-109 335	-126 893	126 893
S:a ansamlad förlust	-763 704	-414 335	0	-349 368
S:a eget kapital	18 509 420	-109 335	0	18 618 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-109 335
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-349 369
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-305 000
summa balanserat resultat	-763 704

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

26 155
-737 549

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	1 091 233	1 057 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 016	72 682
Summa rörelseintäkter		1 170 248	1 129 882
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-816 655	-557 771
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 007	-109 760
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-228 343	-228 343
Summa rörelsekostnader		-1 195 005	-895 874
RÖRELSERESULTAT		-24 757	234 008
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		571	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 148	-107 135
Summa finansiella poster		-84 578	-107 115
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-109 335	126 893
ÅRETS RESULTAT		-109 335	126 893

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7,11	29 919 451	30 147 794
Summa materiella anläggningstillgångar	29 919 451	30 147 794
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	29 919 451	30 147 794
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 705 193	1 647 224
Summa kortfristiga fordringar	1 705 193	1 647 224
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 705 193	1 647 224
SUMMA TILLGÅNGAR	31 624 644	31 795 019

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 188 122	18 188 122
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 085 002	780 002
Summa bundet eget kapital		19 273 124	18 968 124
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-654 368	-476 261
Årets resultat		-109 335	126 893
Summa ansamlad förlust		-763 704	-349 368
SUMMA EGET KAPITAL		18 509 420	18 618 756
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	12 740 396	12 870 396
Summa långfristiga skulder		12 740 396	12 870 396
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	130 000	130 000
Leverantörsskulder		125 988	73 344
Skatteskulder		8 592	17 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	110 248	84 864
Summa kortfristiga skulder		374 828	305 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 624 644	31 795 019

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
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Gård	30 år	30 år
Skärmtak	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	870 208	870 208
Hyresbortfall	0	-33 480
Hyror lokaler	220 994	220 439
Öresutjämning	31	33
	1 091 233	1 057 200

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	23 778	9 833
Extra statligt stöd	0	12 549
Återbäring försäkringsbolag	3 034	2 900
Övriga intäkter	52 204	47 400
	79 016	72 682

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 231	0
	Städning entreprenad	46 592	45 226
	Sotning	3 659	9 833
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 438	0
	Hissbesiktning	1 916	1 890
	Gemensamma utrymmen	3 081	1 258
	Sophantering	21 875	0
	Gård	1 256	3 680
	Serviceavtal	8 502	6 212
	Förbrukningsmateriel	4 613	2 456
	Teleport/hissanläggning	7 615	0
	Brandskydd	17 704	0
		127 481	70 555
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	16 334
	Tvättstuga	11 653	8 689
	Lås	2 045	3 750
	VVS	52 288	0
	Ventilation	22 302	0
	Elinstallationer	14 161	0
	Hiss	2 746	15 663
	Tak	70 851	14 063
	Skador/klotter/skadegörelse	23 185	0
		199 231	58 499
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	26 155	0
		26 155	0
	Taxebundna kostnader		
	El	21 077	21 332
	Värme	170 166	141 875
	Vatten	56 989	58 891
	Sophämtning/renhållning	93 015	89 651
		341 247	311 749
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 382	31 301
	Kabel-TV	45 696	13 945
	Bredband	0	27 770
		78 078	73 016
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 463	43 953
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	816 655	557 771

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 188	1 226
	Tele- och datakommunikation	11 368	10 246
	Revisionsarvode extern revisor	16 000	14 556
	Föreningskostnader	0	438
	Styrelseomkostnader	750	0
	Förvaltningsarvode	37 692	36 888
	Administration	3 899	2 658
	Konsultarvode	78 110	39 338
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 410
		150 007	109 760
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	179 423	179 423
	Förbättringar	19 304	19 304
	Markanläggning	29 616	29 616
		228 343	228 343
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 564 710	32 564 710
	Utgående anskaffningsvärde	32 564 710	32 564 710
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 416 915	-2 188 572
	Årets avskrivningar enligt plan	-228 343	-228 343
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 645 258	-2 416 915
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 919 451	30 147 794
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 057 324	13 057 324
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 998 000	19 998 000
	Taxeringsvärde mark	30 768 000	30 768 000
		50 766 000	50 766 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 800 000	48 800 000
	Lokaler	1 966 000	1 966 000
		50 766 000	50 766 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	55 098	54 610
	Klientmedel hos SBC	599 674	1 592 614
	Räntekonto 1	1 050 422	0
		1 705 193	1 647 224

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	780 002	609 650
	Reservering enligt stadgar	305 000	305 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-134 648
	Vid årets slut	1 085 002	780 002

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,620 %	4 570 000	4 700 000	2024-04-30
	Handelsbanken	0,680 %	3 467 396	3 467 396	2024-06-01
	Handelsbanken	0,680 %	4 833 000	4 833 000	2023-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		12 870 396	13 000 396	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-130 000	-130 000	
			12 740 396	12 870 396	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 220 396 kr.

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.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 384 500	14 384 500

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	12 164	12 299
	Avgifter och hyror	98 084	72 565
		110 248	84 864

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2022 kommer vi att byta ventiler/termostat på elementen i fastigheten samt justera in värmesystemet. Som en del i utredningen av vårt ventilationssystem kommer vi att trycktesta och kartlägga kanalerna, samt täta kanaler efter behov. Arbetet att trygga brandsäkerheten kommer fortsätta med förbättring av våra utrymningsvägar. Projektering av kommande byggnation/renovering av balkongerna som vetter mot gatan kommer utföras.

Då underhållsplanen har större poster framöver, har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 4% från 2022 för avsättning till periodiskt underhåll.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborgs den / 2022

Lars Fallberg
Ordförande

Sarah Adolfsson
Ledamot

Hjalmar Hult
Ledamot

Isabella Maria Kvarnström
Ledamot

Anna Ramne
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
BDO Göteborg AB

Joel Erixon
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Myrsloken
Org.nr. 769610-3048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Myrsloken för år 2021.

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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året 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 Myrsloken för år 2021 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

BDO Göteborg AB

Joel Erixon

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se