



2020

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 bostadsrättsföreningen. 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 – skräddarsydd 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Myrsloken

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 2018 och 2047.
- Normalt underhåll enligt plan 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 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 Göteborgs.

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

Styrelsen

Pontus Erik Etéus	Ordförande
Sarah Cecilia Elisabet Adolfsson	Ledamot
Gustav Daniel Jung	Ledamot
Isabella Maria Kvarnström	Ledamot
Linda Maria Elisabeth Nilsson	Ledamot
Anna Lena Ramne	Ledamot

Carl Olof Grundberg	Suppleant
---------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joel Erixon	Ordinarie Extern	BDO Nordic Göteborg KB
-------------	------------------	------------------------

Valberedning

Hanna Grimberg	
Hjalmar Hult	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

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.

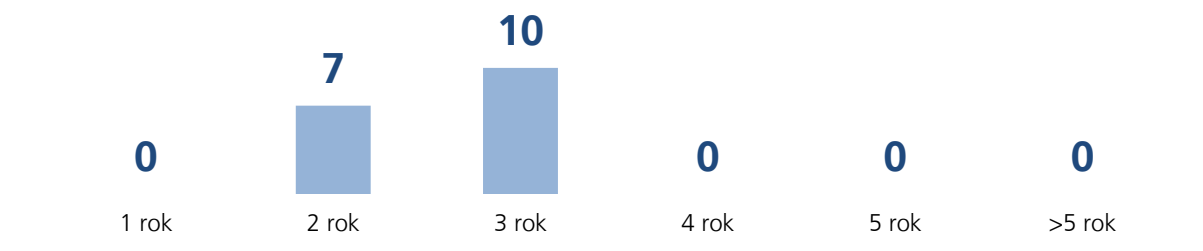
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 635 m², varav 1 475 m² utgör lägenhetsyta 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
Städdagar	2020	Vår- och höststädning
Service av torktumlare	2020	
Sättningsmätning	2018	Mätvärden OK
Nya dörrar till restaurang samt vindsförråd	2018	Komidoor
Filmning/spoling av avlopp	2018	CleanPipe
Ny underhållsplan	2018	Sbc
Säkerhetsdörrar	2017	Genomförd Komidoor
Målning/lagning tak	2016	Revex
Byggt cykelställ på gården	2016	WH Bygg
Sättningsmätning	2016	Mätvärden ok
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 kommuniserande brandvarnare i fastigheten
Brandtillsyn	2013	Tillsyns av Räddningstjänsten StorGöteborg
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av brandvarnare	2021	
Sättningsmätning	2021	Enligt plan
Komplettering snörasskydd	2021	
Service av tvättmaskiner	2021	Beställt
Brandtekniska åtgärder imkanal och tak	2021	
Ommålning gårdsmiljö	2021	Preliminärt
Städdagar	2021	Vår- och höststädning
OVK	2021	Planerat
Översyn vattentryck, radiatorer och varmvatten	2021	Pågår
Sättningsmätning	2022	Enligt plan
Städdagar	2022	Vår- och höststädning
Radiatorventil och termostatventil, byte	2022	Preliminärt
Målning/lagning av plåt på fasad innergård	2022/2023	Preliminärt, att samköra med annan åtgärd som kräver ställning
Städdagar	2023	Vår- och höststädning
Målning av fönster	2023	Preliminärt
Sättningsmätning	2023	
Städdagar	2024	Vår- och höststädning
Sättningsmätning	2024	
Städdagar	2025	Vår- och höststädning
Översyn/byte av hiss	2025	Vid behov
Sättningsmätning	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

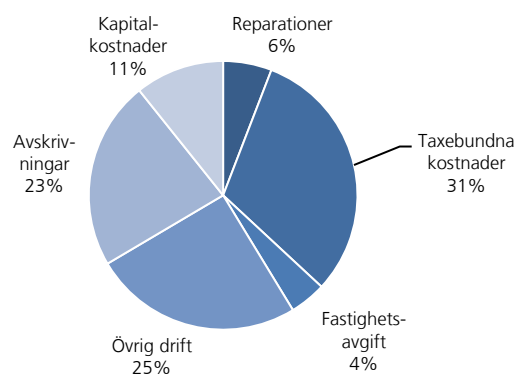
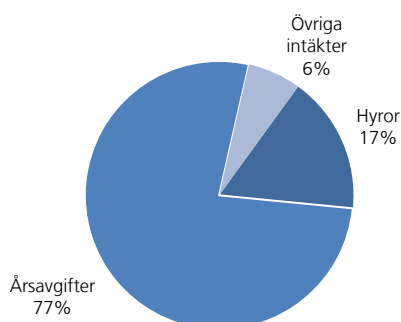
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Alberts Städservice AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Göteborgs Brandservice
Hisservice	ALT Hiss
Klotter	Klotterjägarna
Sophantering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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 222 845	975 021
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 129 882	1 137 472
Finansiella intäkter	20	82
Ökning av kortfristiga skulder	21 602	12 731
	1 151 504	1 150 285
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	667 531	739 318
Finansiella kostnader	107 135	158 139
Ökning av kortfristiga fordringar	7 069	5 003
	781 735	902 460
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 592 614	1 222 845
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	369 769	247 825

*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

Föreningen har lagt om lånen och väsentligt sänkt föreningens räntekostnader från i snitt ca 1,05 % till i snitt ca 0,66 %. Föreningen har därefter med start från och med årsskiftet 2020/2021 påbörjat amorteringar på föreningens lån med 1 % årligen.

Föreningen har förhandlat om gruppanslutningsavtalet, vilket medfört att kostnaden för bredband nu ingår i avgiften utan att avgiften ökat.

Föreningen har beviljat lokalhyresgästen hyresnedsättning under april till juni 2020, i enlighet med de regler om statligt stöd vid hyresnedsättning som antogs under våren. Föreningens ansökan om återbetalning av del av hyresnedsättningen har godkänts av länsstyrelsen. Under året har endast löpande underhåll samt vissa andra mindre underhållsåtgärder utförts. Föreningen har beslutat att bevilja lokalhyresgästen hyresrabatt även under år 2021, i enlighet med regeringens förslag därom.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	590	590	590	590
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 168	1 358	1 140	1 188
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 814	8 814	8 814	8 814
Elkostnad/m ² totalyta	13	16	17	18
Värmekostnad/m ² totalyta	87	92	97	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	33	31	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	97	84	85
Soliditet (%)	59	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	127	12	1	-485
Nettoomsättning (tkr)	1 057	1 088	1 075	1 084

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	780 002	305 000	-134 648	609 650
S:a bundet eget kapital	18 968 124	305 000	-134 648	18 797 772
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-476 261	-305 000	146 402	-317 663
Årets resultat	126 893	126 893	-11 754	11 754
S:a ansamlad förlust	-349 368	-178 107	134 648	-305 909
S:a eget kapital	18 618 756	126 893	0	18 491 863

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	126 893
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-171 261
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-305 000
summa balanserat resultat	-349 368

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-349 368
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 057 200	1 087 503
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 682	49 969
Summa rörelseintäkter		1 129 882	1 137 472
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-557 771	-645 306
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 760	-94 012
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-228 343	-228 343
Summa rörelsekostnader		-895 874	-967 661
RÖRELSERESULTAT		234 008	169 811
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 135	-158 139
Summa finansiella poster		-107 115	-158 057
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		126 893	11 754
ÅRETS RESULTAT		126 893	11 754

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7,11	30 147 794	30 376 137
Summa materiella anläggningstillgångar	30 147 794	30 376 137
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 147 794	30 376 137
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 647 224	974 397
Summa kortfristiga fordringar	1 647 224	974 397
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	295 989
Summa kassa och bank	0	295 989
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 647 224	1 270 386
SUMMA TILLGÅNGAR	31 795 019	31 646 524

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 188 122	18 188 122
Fond för yttre underhåll	Not 9	780 002	609 650
Summa bundet eget kapital		18 968 124	18 797 772
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-476 261	-317 663
Årets resultat		126 893	11 754
Summa fritt eget kapital		-349 368	-305 909
SUMMA EGET KAPITAL		18 618 756	18 491 863
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	12 870 396	13 000 396
Summa långfristiga skulder		12 870 396	13 000 396
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	130 000	0
Leverantörsskulder		73 344	58 858
Skatteskulder		17 659	10 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	84 864	85 338
Summa kortfristiga skulder		305 867	154 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 795 019	31 646 524

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.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	870 208	870 208
Hysesbortfall	-33 480	0
Hyrer lokaler	220 439	217 260
Öresutjämning	33	35
	1 057 200	1 087 503

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	9 833	0
Extra statligt stöd	12 549	0
Återbäring försäkringsbolag	2 900	2 569
Övriga intäkter	47 400	47 400
	72 682	49 969

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	22 599
	Städning entreprenad	45 226	11 250
	Sotning	9 833	0
	Hissbesiktning	1 890	1 839
	Gemensamma utrymmen	1 258	650
	Gård	3 680	4 069
	Serviceavtal	6 212	6 824
	Förbrukningsmateriel	2 456	1 317
		70 555	48 548
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	16 334	0
	Tvättstuga	8 689	5 211
	Entré/trapphus	0	2 594
	Lås	3 750	0
	VVS	0	12 841
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 781
	Hiss	15 663	27 295
	Tak	14 063	0
		58 499	51 722
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	134 648
		0	134 648
	Taxebundna kostnader		
	El	21 332	26 236
	Värme	141 875	149 914
	Vatten	58 891	53 337
	Sophämtning/renhållning*	89 651	87 544
		311 749	317 031
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 301	27 422
	Kabel-TV	13 945	22 866
	Bredband	27 770	0
		73 016	50 288
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 953	43 069
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	557 771	645 306

*Föreningens lokalyresgäst har betalat 47 400 kr av föreningens sophämningskostnader under året.
Dessa redovisas under not 3 (övriga intäkter).

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 226	1 838
	Tele- och datakommunikation	10 246	9 872
	Juridiska åtgärder	0	1 719
	Revisionsarvode extern revisor	14 556	14 644
	Föreningskostnader	438	669
	Styrelseomkostnader	0	2 300
	Fritids- och trivselkostnader	0	711
	Förvaltningsarvode	36 888	36 326
	Administration	2 658	3 010
	Konsultarvode	39 338	18 313
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 410	4 160
		109 760	94 012
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	179 423	179 423
	Förbättringar	19 304	19 304
	Markanläggning	29 616	29 616
		228 343	228 343
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-2 188 572	-1 960 229
	Årets avskrivningar enligt plan	-228 343	-228 343
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 416 915	-2 188 572
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 147 794	30 376 137
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	54 610	47 541
	Klientmedel hos SBC	1 592 614	926 856
		1 647 224	974 397

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	609 650	355 766
	Reservering enligt stadgar	305 000	305 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-134 648	-51 116
	Vid årets slut	780 002	609 650

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,620 %	4 700 000	0	2024-04-30
	Handelsbanken	0,680 %	3 467 396	0	2024-06-01
	Handelsbanken	0,680 %	4 833 000	4 833 000	2023-10-30
	SEB	1,080 %	0	3 467 396	Löst
	SEB	1,380 %	0	4 700 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		13 000 396	13 000 396	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-130 000	0	
			12 870 396	13 000 396	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 350 396 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 384 500	14 384 500

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	12 299	7 898
	Avgifter och hyror	72 565	77 440
		84 864	85 338

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Föreningen har i februari inlett förhandlingar med lokalhyresgästen om eventuell hyresrabatt i enlighet med förslag på ny reglering från regeringen.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 6 / 5 2021



Pontus Erik Etéus
Ordförande



Sarah Cecilia Elisabet Adolfsson
Ledamot



Gustav Daniel Jung
Ledamot



Isabella Maria Kvarnström
Ledamot



Linda Maria Elisabeth Nilsson
Ledamot



Anna Lena Ramne
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2021
BDO Göteborg AB



Joel Erixon
Extern 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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Risker 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 2020 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers 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 11 maj 2021

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se