



# ÅRSREDOVISNING 2020



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MYRAN**  
763000-0771



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Myran avger följande  
Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 → 2020-12-31.

---

## >>> VERKSAMHETSBERÄTTELSE >>>

---

### VERKSAMHETEN

#### FÖRENINGEN

Trollhättans äldsta förening, Byggnadsföreningen Myran u.p.a. bildades 13/6 1902. Föreningen ombildades 7/6 1991 till Bostadsrättsföreningen Myran. Föreningen har 21 medlemmar.

#### ÄNDAMÅL

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att, utan tidsbegränsning, upplåta bostäder i föreningens hus.

#### FASTIGHET

Föreningens fastighet Fisken 1 färdigställdes 1903 och bestod av 30 lägenheter. Idag innehåller fastigheten 21 lägenheter (varav 2 vindslägenheter) fördelade på 5 trappuppgångar och 3 våningsplan. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Det finns en stor föreningslokal med pentry, kontor, 6 garage mm. Fastigheten är ansluten till fjärrvärme- och bredbandsnät.

#### ADRESSER

Stora Håjumsgatan 5A, 5B respektive Kungsgatan 85C, 85D, 85E i Trollhättan.  
Föreningens postadress: Bostadsrättsföreningen Myran, Kungsgatan 85D, 461 35 Trollhättan.  
Föreningens Hemsida: [www.brfmyran.se](http://www.brfmyran.se)

#### LÄGENHETSFÖRDELNING

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
Antal [st]	3	8	6	3	1
Läg.yta [kvm]	28,2→32,2	44,3→53,4	56,8→67,3	75,0→85,7	113,3

#### TAXERINGSVÄRDE OCH AREOR

	2020	2019		
Taxeringsvärde [kr]	13.633.000	13.633.000	Total bostadsarea [kvm]	1.185,3
			Total lokalarea [kvm]	140
			Total tomtarea [kvm]	1.007

#### FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår ett bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna själva.

#### INRE REPARATIONSFOND

Föreningen tillämpar inte något system med inre reparationsfonder för enskilda lägenheter.

#### OBLIGATORISKA KONTROLLER

Senaste Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomfördes 2019-12-05.  
Senaste Energideklaration genomfördes 2020-07-02.

HP P.S  
M  
SS R Q

**AVTAL**

3G Infrastructure Services (3GIS)  
Telenor  
Göteborg Energi  
Bostadsrätterna  
-

Uthyrning av tak-/vindsutrymme för mobiltelefonmast.  
Gruppavtal för bredbandsanslutning, 250 Mbit.  
3-årigt fast elavtal t.o.m. 2022  
Medlem i Bostadsrätterna (f.d. SBC).  
Gruppavtal för TV-kanaler finns ej för tillfället.

**ÅRETS HÄNDELSER**

**ALLMÄNT**

En 75"-TV, konferenshögtalare med mikrofon, accesspunkt och en laptop har köpts in för 19.324 kr (adm. omkostnader). Det möjliggör "proffsigare" möten liksom deltagande på distans (bra i Covid 19-tider). En Energideklaration har genomförts. Ett Makita handmaskinskit har köpts in för 8.119 kr (Diverse / Förbrukningsmateriel) i avsikt att underlätta diverse arbeten i egen regi. En omfattande stambytesutredning har beställts av Håvac Systems AB. Den ska ge god vägledning hur ett kommande stambyte bör genomföras men också en kostnadsbild så vi kan avgöra om vi ligger "rätt" i våra pågående ekonomiska förberedelser. Kvarglömda levande ljus i en adventsstake orsakade ett brandtillbud när mossan fattade eld. Lyckligtvis slutade allt bra! I punkt 4 i Ordningsreglerna finns viktiga brandsäkerhetstips och information som alla medlemmar bör känna till!

**REPARATIONER, INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL**

Några uppföljande åtgärder i det mycket omfattande OVK-/Ventilationsarbetet genomfördes så vi slutligt kunde stänga OVK'n. Luftkvalitetshöjande åtgärder utöver OVK-kraven har genomförts i ett flertal lägenheter. Långtidstest av en så kallad spjällbox pågår sedan 2019 i lgh 11. Ett mindre fuktskada i lgh 5 visade sig efter mycket omfattande fuktmätningar växa till ett stort fuktproblem på en stor del av söderfasaden. Grundorsaken är sannolikt den snart 120-åriga fasadens naturliga åldersförändringar i form av sprickor i murfogar och tegelstenar. Lösningen är en "omfogning" av fasaden. Man fräser ur 20-30 mm ur alla fogar, fogar om samt byter ut dåliga tegelstenar. Samtidigt ska skafferifönstren bytas och täckplåten längst upp på fasaden förbättras designmässigt. Flera offerter kommer att tas in då det handlar om stora kostnader.

**AVGIFTER OCH EKONOMI**

Totalsumman för årsavgifter, hyror och kapitaltillskott höjdes med 2,0 % fr.o.m. 2020-01-01. Kapitaltillskottet under året var 200.000 kr.

**FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

**ALLMÄNT**

Förslaget att skapa Arbetsgrupper med frivilligt deltagande väntar på att börja utredas.

**REPARATIONER, INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL**

En 10-årig underhållsplan kommer att tas fram. Stort fokus 2021 på söderfasadens fuktproblem.

**AVGIFTER OCH EKONOMI**

Totalsumman för årsavgifter, hyror och kapitaltillskott höjdes med 2,0 % fr.o.m. 2021-01-01. Kapitaltillskottet blir oförändrat 200.000 kr under 2021. En ny flerårsbudget kommer att tas fram.

*Handwritten signatures and initials:*  
H & P  
M R O  
35



## MEDLEMSINFORMATION

### ÅRSMÖTE

Årsmötet hölls 2020-10-07 och 9 medlemmar (9 röstande) var närvarande (varav 2 via länk). Med anledning av den svåra Covid-19-situationen kunde deltagande valfritt ske via fysisk närvaro på mötet, genom poströstning eller via internet-konferensprogram. Det fysiska mötet genomfördes så Coronasäkert som det praktiskt var möjligt. Mötet var av samma anledning också medvetet senarelagt på året trots att det innebar ett tidsmässigt avsteg från stadgarna.

### ÖVERLÅTELSE

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse genomförts: 2020-08-04 (lgh 1). Våra nya medlemmar Anna och Pontus hälsas varmt välkomna till föreningen!

### STÄDKVÄLLAR/ARBETSDAGAR

På grund av Covid 19-situationen genomfördes inga gemensamma städkvällar under 2020.

### GÄLLANDE STADGAR OCH ORDNINGSGREGLER

Vid årsskiftet gällande versioner var: "Stadgar Ver 4 2018" och "Ordningsregler Ver 3 2016."

## FÖRTROENDEVALDA

### STYRELSEN

Stefan Hansson	Ordförande	Firmatecknare
Pierre Sahlin	V ordförande	Avgick ur styrelsen 2021-02-22 p.g.a. flytt
Anton Rydqvist	Kassör	Firmatecknare
Jonas Sandblom	Sekreterare	
Johan Torslid	Vaktmästare	
Hans Eriksson	Vaktmästare	Firmatecknare

### FIRMATECKNING

Firman tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av 2 av de 3 firmatecknarna i förening.

### STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under året haft 8 ordinarie styrelsemöten 22/1, 19/2, 18/3, 13/5, 9/9, 21/10, 18/11 och 16/12.

### REVISORER

Oskar Creutz                      Revisor, vald av föreningen

### TRÄDGÅRDSANSVARIGA

Jonas Sandblom. Gunilla Hansson och Svante Olsson hoppar in vid behov.  
Har skött vår innergård på ett föredömligt sätt med blommor och välklippt gräsmatta.











**FLERÅRSÖVERSIKT**

<b>RESULTAT OCH STÄLLNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelseintäkter [tkr]	725	707	182	165	153
Årets resultat [tkr]	131	93	-341	-410	-409
Balansomslutning [tkr]	4.567	4.239	3.950	3.976	4.098
Soliditet	98%	98%	98%	88%	78%
Lån [tkr]	0	0	0	400	800
Kassa (inkl. balansposter) [tkr]	2.806	2.478	2.386	2.383	2.449
Kassaresultat (inkl. balansposter) [tkr]	328	92	3	-66	334
Kapitaltillskott under året [tkr]	200	200	700	700	700
Fond för yttre underhåll [tkr]	41	0	0	0	0

<b>FÖRBRUKNING</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fjärrvärme [MWh]	232	250	271	263	265
El [kWh]	16.510	18.825	18.840	23.628	18.726
Vatten [m <sup>3</sup> ]	1.658	1.458	1.389	1.453*	1.545

\*Beräknat värde

**FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION****TILL STÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR FÖLJANDE VINSTMEDEL:**

Balanserat resultat [kr]	1.802.489
Årets resultat [kr]	130.578
	<u>1.933.067</u>

**STYRELSEN FÖRESLÅR FÖLJANDE DISPONERING AV VINSTMEDLEN:**



lanspråktagande av fond för yttre underhåll [kr]	-0
Reservering till fond för yttre underhåll [kr]	40.899
Balanseras i ny räkning [kr]	1.892.168
	<u>1.933.067</u>

JE ✓  
 M ✓  
 JS ✓  
 P) ✓



**>>> RESULTATRÄKNING >>>**

<i>Belopp i kr</i>	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror		686.573	669.430
Uthyrning vindsutrymme till 3G-mast		36.146	35.574
Återbäring fastighetsförsäkring		2.058	2.007
		<u>724.777</u>	<u>707.011</u>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Uppvärmning		-194.320	-206.101
Vatten och avlopp		-49.831	-43.826
Renhållning		-25.479	-24.392
Snöröjning		-0	-5.994
El		-29.173	-29.496
Administrativa omkostnader		-29.550	-10.094
Reparationer	1	-55.578	-62.599
Planerat underhåll		0	0
Försäkringar		-27.431	-26.476
Fastighetskatt (Fastighetsavgift)	3	-30.817	-36.516
Diverse / Förbrukningsmateriel		-10.872	-34.918
Arvoden och löner	2	-34.748	-30.202
Arbetsgivaravgifter		-10.917	-11.715
Bredband, gruppavtal		-41.580	-43.065
Avskrivningar	4	-49.871	-48.813
Energideklaration		-4.000	0
		<u>-594.167</u>	<u>-614.207</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>130.610</b>	<b>92.804</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		17	3
Räntekostnader		-49	-19
		<u>-32</u>	<u>-16</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>130.578</b>	<b>92.788</b>
Inkomstskatt		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>130.578</b>	<b>92.788</b>



**>>> BALANSRÄKNING >>>**

Belopp i kr

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1.682.916	1.679.907
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1.682.916</b>	<b>1.679.907</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	49.053	52.401
<i>Kort- och långfristiga placeringar</i>			
Fasträntekonton		0	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	2.834.966	2.507.042
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2.884.019</b>	<b>2.559.443</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4.566.935</b>	<b>4.239.350</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	10	2.515.000	2.315.000
Fond för yttre underhåll		40.899	0
		2.555.899	2.315.000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1.802.489	1.750.600
Årets resultat		130.578	92.788
		1.933.067	1.843.388
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4.488.966</b>	<b>4.158.388</b>
<b>SKULDER</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	77.969	80.962
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>77.696</b>	<b>80.962</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4.566.935</b>	<b>4.239.350</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarförbindelser	Inga	Inga



**>>> TILLÄGGSUPPLYSNINGAR >>>****REDOVISNINGSPRINCIPER MM****ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2009:1).

**AVSKRIVNINGSPRINCIPER**

Avskrivning för byggnader sker enligt en rak 50-årig avskrivningsplan (2%) baserad på ursprungliga anskaffningsvärden.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Enligt föreningens stadgar ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till *Fond för yttre underhåll* i balansräkningen. Om föreningen har upprättat en underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt planen. Reparationer/underhåll som utförs i enlighet med eventuell underhållsplan redovisas under posten *Planerat underhåll* i resultaträkningen. Löpande reparationer/underhåll som ej omfattas av en underhållsplan redovisas under posten *Reparationer* i resultaträkningen.

**VÄRDERINGSPRINCIPER**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

**NOTER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER**



<b>Not 1 REPARATIONER</b> (se även "Byggnader och mark")	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rengöring inför antimossbehandling av hela yttertaket (1/2)	35.000	
Byte av ventiler+termostater trapphus A,C,D,E; blandare i källare B	8.227	
Fuktmätning lgh 5 mm	4.994	
Byte av element lgh 7, lagning av läckage källare A	3.594	
Lagning av vattenledning källare A	2.894	
Byte cirkulationspump FV-centralen, byte golvvärmepump i lgh 7		43.281
Flytt av elskåp Trappa A, lgh 7		6.555
Asfaltering trottoar Stora Håjumsgatan		5.000
Test av spjällbox för OVK (lgh 11)		4.700
Underhåll Torktumlare		2.854
Diverse småkostnader	869	209
	[kr] <b>55.578</b>	<b>62.599</b>

<b>Not 2 ARVODEN OCH LÖNER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Arvode styrelse	25.898	26.752
Arvode revisorer	700	1.000
Arvode trädgårdsansvariga	7.600	2.450
Löner övrigt	550	0
	[kr] <b>34.748</b>	<b>30.202</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 YLA RS  
 MR A  
 35 R



	2020	2019
<b>Not 3 FASTIGHETSSKATT (FASTIGHETSAVGIFT)</b>		
Debiterad preliminärskatt (Beslut, Skatteverket)	33.012	33.012
Slutlig skatteberäkning (plus/minus) (Skatteverket)	-2.195	3.504
	<b>30.817</b>	<b>36.516</b>
<b>Not 4 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader (2% av "Utgående anskaffningsvärden")	[kr] 49.871	48.813
<b>Not 5 BYGGNADER OCH MARK</b>		
Ingående anskaffningsvärden	2.440.649	2.191.227
Årets investeringar: OVK-/Ventilationsarbeten (inkl. internt arbete)	52.880	152.992
Årets investeringar: Lokala stambyten lgh 14 och lgh 23		96.430
Utgående anskaffningsvärden	2.493.529	2.440.649
Ingående avskrivningar	-760.742	-711.929
Årets avskrivning	-49.871	-48.813
Utgående avskrivningar	-810.613	-760.742
<b>REDOVISAT VÄRDE</b>	[kr] <b>1.682.916</b>	<b>1.679.907</b>
<b>Not 6 FÖRUTBETALDA KOSTN. &amp; UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Fastighetsförsäkring	27.850	27.431
Pantsättningsavgift	473	
Fjärrvärme	20.730	24.970
	[kr] <b>49.053</b>	<b>52.401</b>
<b>Not 7 KASSA OCH BANK</b>		
Swedbank, Placeringskonto	2.400.000	2.200.000
Swedbank, Företagskonto	434.683	307.039
Skattemyndigheten, Skattekonto	283	3
	[kr] <b>2.834.966</b>	<b>2.507.042</b>
<b>Not 8 UPPLUPNA KOSTN. &amp; FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Förskottsinbetalade årsavgifter, hyror och kapitaltillskott	55.240	56.360
Arbetsgivaravgifter för arvodes- och lönekostnader	10.917	11.715
Preliminär fastighetsskatteinbetalning	2.751	2.751
Förskottsinbetalad hyra för 3G-mast	9.061	9.036
Arvode och löner		1.100
	[kr] <b>77.969</b>	<b>80.962</b>



**Brf Myran 763000-0771**

<b>Not 9 EGET KAPITAL</b>	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	<b>Summa eget kapital</b>
Belopp vid årets början	2.315.000	0	1.750.600	92.788	<b>4.158.388</b>
<i>Resultatdisposition enligt bokföringsårets årsstämma:</i>					
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Reservering till fond för yttre underhåll					
		40.899		-40.899	
Balanseras i ny räkning					
			51.889	-51.889	
Kapitaltillskott under året	200.000				<b>200.000</b>
Årets resultat				130.578	<b>130.578</b>
<b>Belopp vid årets slut</b> [kr]	<b>2.515.000</b>	<b>40.899</b>	<b>1.802.489</b>	<b>130.578</b>	<b>4.488.966</b>

**Not 10 MEDLEMSINSATSER**

	2020	2019
Ursprungliga medlemsinsatser	15.000	15.000
Kapitaltillskott under året: "Stambyte/Stamreovering"	200.000	200.000
Kapitaltillskott tidigare år "Stambyte/Stamreovering"	2.300.000	2.100.000
	[kr] <b>2.515.000</b>	<b>2.315.000</b>

Insatshöjning av Eget Kapital på 200.000 kr har gjorts under året. Kapitaltillskottet ska användas för finansiering av framtida "Stambyte/Stamreovering". Inbetalningar motsvarar lägenhetens andelstal och har gjorts med 1/12-del varje månad i enlighet med beslutad Inbetalningsplan.

Trollhättan 2021-05-26



Stefan Hansson



Anton Rydqvist



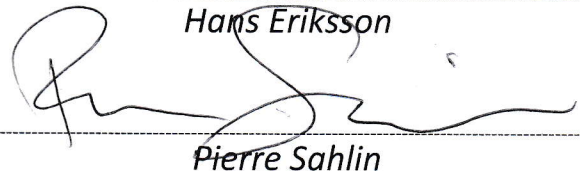
Johan Torslid



Hans Eriksson



Jonas Sandblom



Pierre Sahlin

Revisionsberättelsen har lämnats 2021-06-04



Oskar Creutz

Av föreningen vald revisor



# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Myran, org. nr. 763000-0771

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats korrekt och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ekonomiska situation per den 31 december 2020. Verksamhetsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga uppgifter. Jag har varit oberoende i förhållande till styrelsen för det gångna året, och anser att revisionsbevisen som tillhandahållits av styrelsen är tillräckliga som grund för mina uttalanden.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Jordhåttan 4/6-2021  
Ort & datum

Oskar Creutz  
Oskar Creutz