



# Årsredovisning 2021



**Brf Söderby Myran**

**Org nr 769624-2127**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Söderby Myran, med säte i Haninge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 april 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Haninge Söderby Huvudgård 2:462, 2:463 samt 2:345.

I föreningen ingår 3 lägenheter om 102 kvm yta vardera, totalt 306 kvm.  
Andelstalen är fördelade lika mellan husen med 33,33 % vardera.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar som också inkluderar maskin, ohyra och husbock. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsens ledamöter.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 9 637 000 kr, varav byggnadsvärdet är 3 583 000 kr och markvärdet 6 054 000 kr.  
Värdeår är 2012.

#### Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift t o m år 2026.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 18 januari 2012.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske med minst 25 kr/kvm bostadsarea av föreningens hus enligt föreningens stadgar.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 30 juni 2021 haft följande sammansättning:

|           |                                                   |            |
|-----------|---------------------------------------------------|------------|
| Ledamöter | Helena Björck<br>Tobias Haapanen<br>Malin Floberg | Ordförande |
| Suppleant | Robin Ilstedt<br>Sanne Lindhe                     |            |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 1 protokollfört sammanträde.

### Revisor

Anna Asp Averbo

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 5 (5) medlemmar.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 167         | 167         | 166         | 182         | 182         |
| Resultat efter finansiella poster | 16          | 12          | 13          | 41          | 47          |
| Soliditet (%)                     | 60,8        | 60,7        | 60,6        | 60,5        | 55,7        |
| Fastighetslån/kvm, kr             | 13 072      | 13 072      | 13 072      | 13 072      | 13 072      |
| Årsavgifter/kvm, kr               | 612         | 612         | 612         | 612         | 612         |

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totalyta av föreningens fastighet.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

### Förändring av eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 5 885 000            | 61 200                      | 244 837                | 11 798            | <b>6 202 835</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      | 7 650                       | 4 148                  | -11 798           | <b>0</b>         |
| Årets resultat                                |                      |                             |                        | 16 333            | <b>16 333</b>    |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>5 885 000</b>     | <b>68 850</b>               | <b>248 985</b>         | <b>16 333</b>     | <b>6 219 168</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 248 985        |
| årets vinst      | 16 333         |
|                  | <b>265 318</b> |

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| disponeras så att                              |                |
| avsättes till föreningens yttre underhållsfond | 7 650          |
| i ny räkning överföres                         | 257 668        |
|                                                | <b>265 318</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

| <b>Resultaträkning</b>                     | <b>Not</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                            | 2          | 166 500                           | 166 800                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>               |            | <b>166 500</b>                    | <b>166 800</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                    |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                            | 3          | -8 987                            | -8 753                            |
| Övriga externa kostnader                   | 4          | -21 845                           | -21 509                           |
| Avskrivningar                              |            | -61 714                           | -61 714                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>              |            | <b>-92 546</b>                    | <b>-91 976</b>                    |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>73 954</b>                     | <b>74 824</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>                  |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |            | -57 621                           | -63 026                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |            | <b>-57 621</b>                    | <b>-63 026</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>16 333</b>                     | <b>11 798</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>16 333</b>                     | <b>11 798</b>                     |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 5          | 9 422 142         | 9 483 856         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>9 422 142</b>  | <b>9 483 856</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>9 422 142</b>  | <b>9 483 856</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 0                 | 5 800             |
| Övriga fordringar                              | 6          | 248 524           | 162 237           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 7          | 6 732             | 6 579             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>255 256</b>    | <b>174 616</b>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 558 694           | 560 944           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>558 694</b>    | <b>560 944</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>813 950</b>    | <b>735 560</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>10 236 092</b> | <b>10 219 416</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 5 885 000         | 5 885 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 68 850            | 61 200            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>5 953 850</b>  | <b>5 946 200</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 248 985           | 244 837           |
| Årets resultat                               |            | 16 333            | 11 798            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>265 318</b>    | <b>256 635</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>6 219 168</b>  | <b>6 202 835</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8          | 4 000 000         | 4 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>4 000 000</b>  | <b>4 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 4 469             | 4 383             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9          | 12 455            | 12 198            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>16 924</b>     | <b>16 581</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>10 236 092</b> | <b>10 219 416</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01  
-2021-12-31

2020-01-01  
-2020-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

16 333

11 798

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

61 714

61 714

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**78 047**

**73 512**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

5 647

-5 960

Förändring av leverantörsskulder

86

128

Förändring av kortfristiga skulder

257

-2 718

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**84 037**

**64 962**

**Årets kassaflöde**

**84 037**

**64 962**

### Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

723 153

658 191

**Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut**

**807 190**

**723 153**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|           |        |
|-----------|--------|
| Byggnader | 119 år |
|-----------|--------|

### Not 2 Nettoomsättning

|                    | 2021           | 2020           |
|--------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter        | 187 200        | 187 200        |
| Avgiftsfritt       | -31 200        | -31 200        |
| P-plats och garage | 10 500         | 10 800         |
|                    | <b>166 500</b> | <b>166 800</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                      | 2021         | 2020         |
|----------------------|--------------|--------------|
| Försäkringskostnader | 8 987        | 8 753        |
|                      | <b>8 987</b> | <b>8 753</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                       | 2021          | 2020          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Ekonomisk förvaltning | 17 532        | 17 895        |
| Övriga poster         | 4 313         | 3 614         |
|                       | <b>21 845</b> | <b>21 509</b> |

## Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2021-12-31       | 2020-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 7 347 000        | 7 347 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>7 347 000</b> | <b>7 347 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -401 144         | -339 430         |
| Årets avskrivningar                             | -61 714          | -61 714          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-462 858</b>  | <b>-401 144</b>  |
| Mark                                            | 2 538 000        | 2 538 000        |
| <b>Utgående värde mark</b>                      | <b>2 538 000</b> | <b>2 538 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>9 422 142</b> | <b>9 483 856</b> |

## Not 6 Övriga fordringar

|                            | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                | 28             | 28             |
| Avräkningskonto förvaltare | 248 496        | 162 209        |
|                            | <b>248 524</b> | <b>162 237</b> |

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2021-12-31   | 2020-12-31   |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Ekonomisk förvaltning | 4 469        | 4 383        |
| Försäkringspremier    | 2 263        | 2 196        |
|                       | <b>6 732</b> | <b>6 579</b> |

## Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats<br>% | Lånebelopp<br>2021-12-31 | Lånebelopp<br>2020-12-31 |
|-----------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank  | 1,348          | 4 000 000                | 4 000 000                |
|           |                | <b>4 000 000</b>         | <b>4 000 000</b>         |

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader                  | 4 943         | 4 986         |
| Sociala avgifter                | 612           | 612           |
| Revision                        | 6 000         | 6 000         |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 900           | 600           |
|                                 | <b>12 455</b> | <b>12 198</b> |

**Not 10 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 000 000         | 4 000 000         |
|                        | <b>4 000 000</b>  | <b>4 000 000</b>  |

Stockholm den \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2022

Helena Björck  
Ordförande

Malin Floberg

Tobias Haapanen

Min revisionsberättelse har lämnats

Anna Asp Averbo  
Revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2021\_Brf\_Söderby\_Myran.pdf

Kvittensen skapad: 2022-06-02 21:35:26

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  HELENA BJÖRCK (19741217XXXX) Styrelsemedlem          | 2022-06-02 18:50:25 |
|  TOBIAS HAAPANEN (19920224XXXX) Styrelsemedlem        | 2022-05-25 10:49:42 |
|  Malin Victoria Floberg (19880215XXXX) Styrelsemedlem | 2022-05-30 07:43:09 |
|  Anna Maria Asp Averbo (19760129XXXX) Revisor         | 2022-06-02 21:35:26 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2021\_Brf\_Söderby\_Myran.pdf (1069131 byte)

2EDE1CE662E9D9FD6A390DA04C6CB364BBDD7DE3C9B7646B1B503232E6625E4CABD57978CA6D22EF49F6  
F7D62E391E6275DD0810F2E92D8E4A602800C6EEEA57

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support