

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RBF Myran
Org nr: 794700-2098



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	8
Balansräkning.....	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Myran får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-07-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 189 tkr, tack vare en vattenskada med ett belopp på 62 tkr, samt ökade uppvärmningskostnader med 80 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 288 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 979 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna;
Taljan 3 och 4 samt Trossen 3 med byggnadsår 1951-1954.
Fastigheterna är belägna i Skellefteå kommun.

Byggnaderna är försäkrade i Folksam.
Där ingår fastighetsförsäkring och bostadsrättstilläggsförsäkring.

I försäkringen ingår I föreningens fastighetsförsäkring ingår en ansvarsdel för styrelsen.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
14	40	56	10	120

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	7	17	106

Total bostadsarea

7 848 kvm



Total lokalarea 238 kvm

Årets taxeringsvärde 16 117 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 16 117 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,25 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten norra. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 274 tkr och planerat underhåll för 515 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvätt utrustning	53
Byte värmepump	282
VVS	77
El	54
Markytor	49

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Villy Lövbom	ordförande	stämmen	2018
Jonatan Rydberg	v ordförande	stämmen	2019
Torbjörn Holmlund		stämmen	2019
Anton Byström		stämmen	2018
Lars-Anders Burman		Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter		Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Lundmark		stämmen	2018
Ida Eriksson	sekreterare	stämmen	2018
Kenneth Lindberg		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG AB	Auktoriserad revisor Gunnar Karlsson	stämmen

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Styrelsen i sin helhet	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, Villy Lövbom och Lars-Anders Burman två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 134 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 135 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja månadsavgiften med 3 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2017-07-01-2018-06-30 uppgick i genomsnitt till 703 kr/m²/år.

25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st).

Flerårsöversikt

Ekonomiska nyckeltal

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	5 841	5 757	5 738	5 659	5 472
Årets resultat	691	711	686	-686	331
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	-176	144	206	-336	-19
Balansomslutning	13 117	12 154	11 918	10 727	8 005
Soliditet %	28	23	18	13	-
Likviditet %	185	147	3	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	703	703	697	697	649
Driftkostnader, kr/m ² *	319	297	402	396	417
Ränta, kr/m ²	15	17	28	28	28
Underhållsfond, kr/m ²	249	207	62	0	52
Lån, kr/m ²	928	951	966	980	874

Driftkostnader: där reparationer och planerat underhåll exkluderas

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	206 939	2 765 000	1 046 473	-1 899 316	710 781
Disposition enl. årsstämmobeslut				710 781	-710 781
Reservering underhållsfond			1 382 000	-1 382 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-514 899	514 899	
Förändring av uppskrivningsfonden		-79 000		79 000	
Årets resultat					691 049
Vid årets slut	206 939	2 686 000	1 913 574	-1 976 636	691 049

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 188 535
Årets resultat	691 049
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 382 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	514 899
Nedskrivning av underhållsfond	79 000

Summa	-1 285 587
--------------	-------------------

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning underskott med	-1 285 587
--	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 791 225	5 732 828
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 405	24 514
Summa rörelseintäkter		5 840 630	5 757 343
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 296 472	-3 304 812
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 279 812	-1 110 977
Personalkostnader	Not 6	-186 900	-223 248
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-287 511	-289 107
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-2 315	0
Summa rörelsekostnader		-5 053 010	-4 928 144
Rörelseresultat		787 620	829 198
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Riksbyggen	Not 9	17 280	16 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	1 035	545
Räntekostnader och liknande poster	Not 11	-114 885	-135 522
Summa finansiella poster		-96 571	-118 417
Resultat efter finansiella poster		691 049	710 781
Årets resultat		691 049	710 781

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	8 668 277	8 955 330
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	11 056	13 829
Summa materiella anläggningstillgångar		8 679 333	8 969 159
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	180 000	180 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		180 000	180 000
Summa anläggningstillgångar		8 859 333	9 149 159
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	28 217	4 445
Övriga fordringar	Not 16	43 229	36 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	407 863	136 121
Summa kortfristiga fordringar		479 309	176 797
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 777 898	2 828 262
Summa kassa och bank		3 777 898	2 828 262
Summa omsättningstillgångar		4 257 207	3 005 059
Summa Tillgångar		13 116 541	12 154 218

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		206 939	206 939
Uppskrivningsfond		2 686 000	2 765 000
Fond för yttre underhåll		1 913 574	1 046 473
Summa bundet eget kapital		4 806 513	4 018 412
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 976 636	-1 899 316
Årets resultat		691 049	710 781
Summa fritt eget kapital		-1 285 587	-1 188 535
Summa eget kapital		3 520 926	2 829 877
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	7 166 863	7 279 567
Summa långfristiga skulder		7 166 863	7 279 567
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	112 704	112 704
Leverantörsskulder	Not 21	529 938	111 950
Skatteskulder	Not 22	0	1 063
Övriga skulder	Not 23	1 111 660	1 079 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	676 558	741 919
Summa kortfristiga skulder		2 430 860	2 046 882
Summa Eget kapital och Skulder		13 116 541	12 154 218

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Byggnader uppskrivning	Linjär	38
Standardförbättringar	Linjär	20
Markanläggningar	Linjär	10
Installationer	Linjär	5
Inventarier och verktyg	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 514 943	5 474 777
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-176 901	-176 901
Hyror, lokaler	14 232	14 952
Hyror, garage	47 172	47 178
Hyror, p-platser	100 080	97 340
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-19 721
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-324	-4 149
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-213	-1 066
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-17 800	-11 900
Elavgifter motorvärmarel	26 675	30 613
Elavgifter hushåll	283 360	281 705
Summa nettoomsättning	5 791 225	5 732 828

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga avgifter för motorvärmarel	2 600	3 160
Överlåtelseavgifter	39 160	5 200
Pantförskrivningsavgifter	5 845	0
Inkasso ersättningar	1 800	16 154
Summa övriga rörelseintäkter	49 405	24 514

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Planerat underhåll	-514 899	-713 011
Reparationer	-274 276	-287 491
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-49 779	-49 779
Försäkringspremier	-80 174	-74 087
Kabel- och digital-TV	-152 412	-151 220
Återbäring från Riksbyggen	15 125	17 200
Snö- och halkbekämpning	-151 379	-99 782
Förbrukningsinventarier	-1 972	-7 277
Vatten	-494 830	-465 702
Fastighetsel	-382 524	-371 245
Uppvärmning	-935 228	-881 736
Sophantering och återvinning	-261 626	-220 682
Städning	-12 498	0
Summa driftkostnader	-3 296 472	-3 304 812

6

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-951 907	-870 258
IT-kostnader	-148 500	-160 875
Arvode, yrkesrevisor	-21 500	-20 625
Kreditupplysningar	0	-10 713
Överlåtelseavgifter	-36 056	0
Pantförskrivningsavgifter	-9 926	0
Medlems- och föreningsavgifter	-20 160	-10 080
Övriga externa kostnader	-91 763	-38 427
Summa övriga externa kostnader	-1 279 812	-1 110 977

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Lön till kollektivanställda	-68 586	-103 170
Styrelsearvoden	-41 475	-40 330
Sammanträdesarvoden	-11 564	-18 303
Vicevärdsarvode	-12 000	-7 725
Sociala kostnader	-53 275	-53 720
Summa personalkostnader	-186 900	-223 248

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-158 000	-158 000
Avskrivning av uppskrivningar	-79 000	-79 000
Avskrivning Standardförbättringar	-31 714	-31 714
Avskrivning Markanläggningar	-18 339	-18 339
Avskrivning Inventarier och verktyg	-458	-2 054
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-287 511	-289 107

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förlust vid avyttring av inventarie	-2 315	0
Summa övriga rörelsekostnader	-2 315	0

Not 9 Resultat från andelar i Riksbyggen

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggen ekonomisk förening	17 280	16 560
Summa resultat från andelar i Riksbyggen	17 280	16 560

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	34
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	545	379
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	490	0
Övriga ränteintäkter	0	132
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 035	545

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-114 885	-135 522
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-114 885	-135 522

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 306 877	13 306 877
Mark	165 000	165 000
Standardförbättringar	1 368 887	1 368 887
Markanläggningar	227 290	227 290
Summa anskaffningsvärden	15 068 054	15 068 054
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 782 671	-7 624 671
Standardförbättringar	-1 014 471	-982 757
Markanläggningar	-80 580	-62 241
	-8 877 722	-8 669 669
Årets avskrivningar		
Byggnader	-158 000	-158 000
Standardförbättringar	-31 714	-31 714
Markanläggningar	-18 339	-18 339
	-208 053	-208 053
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 085 775	-8 877 722
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Vid årets ingång	3 002 000	3 002 000
Akkumulerad avskrivning av uppskrivning	-237 000	-158 000
Årets avskrivning av uppskrivning	-79 000	-79 000
	2 686 000	2 765 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 668 277	8 955 330
Varav		
Byggnader	5 366 206	5 524 206
Byggnader uppskrivning	2 686 000	2 765 000
Mark	165 000	165 000
Standardförbättringar	322 702	354 416
Markanläggningar	128 371	146 710
Taxeringsvärden		
Byggnader bostäder	13 000 000	13 000 000
Mark bostäder	2 913 000	2 913 000
Byggnader lokaler	108 000	108 000
Mark lokaler	96 000	96 000
Summa taxeringsvärden	16 117 000	16 117 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	346 801	338 063
Installationer	386 782	386 782
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	8 738
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-31 072	0
Summa anskaffningsvärden	702 511	733 583
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-332 972	-330 918
Installationer	-386 782	-386 782
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar	28 757	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-458	-2 054
Inventarier och verktyg realisationsförlust	-2 315	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan vid årets slut	-691 455	-719 754
Restvärde inventarier och verktyg vid årets slut	11 056	13 829

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
Andelar i Riksbyggen ekonomisk förening	180 000	180 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	180 000	180 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	28 217	4 445
Osäkra hyres- och kundfordringar	172 562	172 562
Nedskrivning av kundfordringar	-172 562	-172 562
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	28 217	4 445

Not 16 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	2 391	2 392
Skattekonto	40 838	33 839
Summa övriga fordringar	43 229	36 231

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 997	37 805
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	368 866	98 316
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	407 863	136 121

Not 18 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	1 554	5 616
Bankmedel i Swedbank	500 545	500 000
Transaktionskonto i Swedbank	3 275 720	2 322 565
Förvaltningskonto i Swedbank	80	80
Summa kassa och bank	3 777 898	2 828 262

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	7 279 567	7 392 271
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-112 704	-112 704
Långfristig skuld vid årets slut	7 166 863	7 279 567

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	2,26 %	2018-09-30	1 504 820,00	15 968,00	1 488 852,00
STADSHYPOTEK	1,45 %	2018-12-01	412 998,00	0,00	412 998,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2018-12-01	530 231,00	0,00	530 231,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2019-09-30	1 784 239,00	18 732,00	1 765 507,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2020-01-30	78 750,00	5 000,00	73 750,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2020-01-30	96 854,00	6 152,00	90 702,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2020-01-30	296 879,00	18 852,00	278 027,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2021-09-30	808 740,00	18 000,00	790 740,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2021-09-30	1 878 760,00	30 000,00	1 848 760,00
Summa			7 392 271,00	112 704,00	7 279 567,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 112 704 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 563 520 kr.

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	112 704	112 704
Summa övriga skulder till kreditinstitut	112 704	112 704

Not 21 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	527 217	48 409
Ej reskontraförda leverantörsskulder kreditnotor	2 721	63 541
Summa leverantörsskulder	529 938	111 950

Not 22 Skatteskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skatteskulder	0	1 063
Summa skatteskulder	0	1 063

Not 23 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Lån under betalning	0	13 347
Medlemmarnas reparationsfonder	1 101 040	1 042 818
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2 205
Avräkning hyror och avgifter	10 620	6 720
Avräkning lön	0	10 033
Clearing	0	4 123
Summa övriga skulder	1 111 660	1 079 246

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	2 310
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	282 414	326 801
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	394 144	412 808
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	676 558	741 919

Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	7 818 500	7 818 500

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Skellefteå 2018-10-02

Ort och datum



Villy Lövbom



Jonatan Rydberg



Lars-Anders Burman



Anton Byström



Torbjörn Holmlund

Vår revisionsberättelse har lämnats

31/10 2018



KPMG AB

Gunnar Karlsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Myran, org. nr 794700-2098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Myran för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Felaktig- heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på- verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre- dovisningen.

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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 RB Brf Myran för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 förlöpa 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.

Skellefteå den 31 oktober 2018

KPMG AB



Gunnar Karlsson

Auktoriserad revisor