



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Myrsloken

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Myrsloken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Isabella Maria Kvarnström	Ledamot
Bo Sixten Lindberg	Ledamot
Gustav Henrik Moss	Ordförande
Hans Stefan Pettersson	Ledamot

Carl Olof Grundberg	Suppleant
Ewa Ann-Christin Strömberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Sixten Lindberg och Gustav Henrik Moss.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Chris Carlsson	Ordinarie Extern	BDO Nordic Göteborg KB
Maria Isabel Andersson	Revisorssuppleant	

Valberedning

Annika Qvick
Ann Svenberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-05. Extra stämma med anledning av uppdaterade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kommendantsängen 7:13	2005	Göteborgs

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

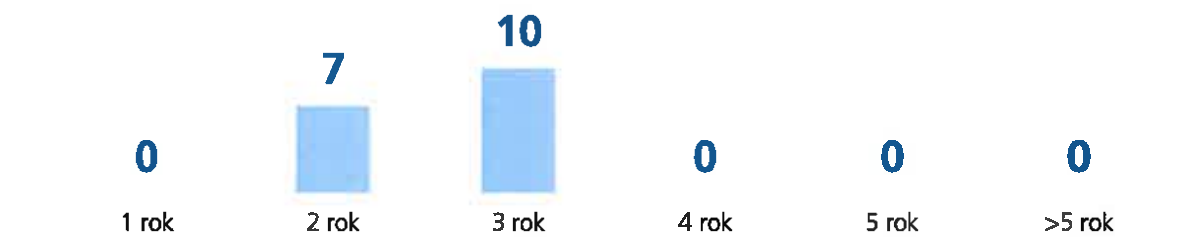
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 655 m², varav 1 475 m² utgör lägenhetsyta och 180 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	2019-12-31

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sättningsmätning	2018	
Nya dörrar till restaurang samt vindsförråd	2018	Komidoor
Filmning/spoling av avlopp	2018	CleanPipe
Ny underhållsplan	2018	Sbc
Säkerhetsdörrar	2017	Genomförd Komidoor
Sättningsmätning	2016	Mätvärden ok
Målning/lagning tak	2016	Revex
Byggt cykelställ på gården	2016	WH Bygg
Städdagar	2014	Vår och höststädning
Byte av expansionskärl	2014	Flytt av expansionskärl från vinden till elcentralen
Nytt fönster tvättstuga	2013	Byte av fönster i tvättstuga
Byte av torktumlare	2013	Ny torktumlare
Sättningsmätning	2013	Mätvärden ok
Rensning av avlopp i fastigheten	2013	
Byte av värmepump	2013	Utbyte av gammal värmepump
Byte av brandvarnare i fastighet	2013	Trådlösa och kommunicerande brandvarnare i fastigheten
Brandtillsyn	2013	Tillsyns av Räddningstjänsten StorGöteborg
Planerat underhåll	År	Kommentar
Loftgångsdörrar	2019	Komidoor
Ny energideklaration	2019	
Målning/lagning av plåt på fasad	2019	Preliminärt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

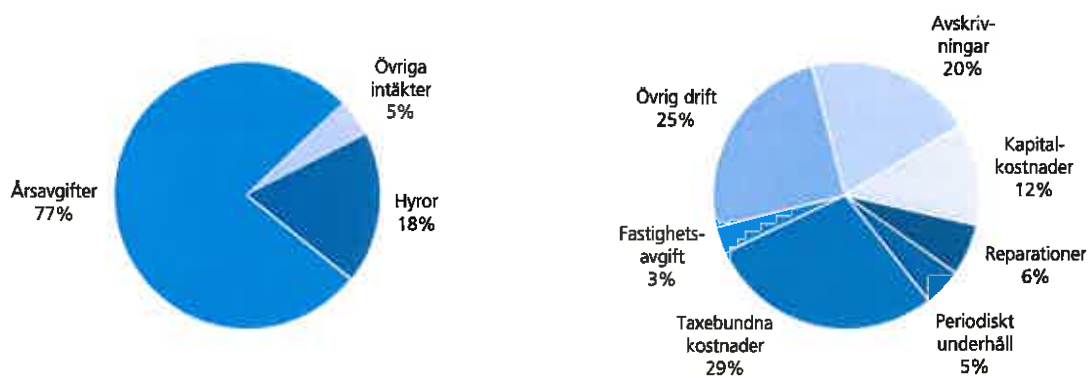
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor och ComHem
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	TJG Service
Systematiskt brandskyddsarbete	Göteborgs Brandservice
Hisservice	ALT Hiss
Klotter	Klotterjägarna
Sophantering	Renova

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	749 004	997 364
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 126 497	1 137 410
Finansiella intäkter	2	276
Minskning kortfristiga fordringar	0	798
Ökning av kortfristiga skulder	0	7 266
	1 126 499	1 145 750
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	758 152	1 252 629
Finansiella kostnader	138 764	141 481
Ökning av kortfristiga fordringar	773	0
Minskning av kortfristiga skulder	2 794	0
	900 483	1 394 110
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	975 021	749 004
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	226 016	-248 360

*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 1 337 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

Byte av loftgångsdörrar

Byte av dörrar till restaurangen

Ny underhållsplan

Spolning samt filmning av avloppsrör

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st.

Överlåtelse under året: 3 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	590	590	585	647
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 140	1 188	852	846
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 814	8 814	8 814	8 814
Elkostnad/m ² totalyta	17	18	13	14
Värmekostnad/m ² totalyta	97	94	107	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	32	40	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	84	85	71	72
Soliditet (%)	58	58	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1	-485	-279	251
Nettoomsättning (tkr)	1 075	1 084	1 016	1 090

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 475 m² bostäder och 180 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	355 766	124 000	-423 088	654 854
S:a bundet eget kapital	18 543 888	124 000	-423 088	18 842 976
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-65 019	-124 000	-61 679	120 660
Årets resultat	1 240	1 240	484 767	-484 767
S:a ansamlad förlust	-63 779	-122 760	423 088	-364 107
S:a eget kapital	18 480 109	1 240	0	18 478 869

Resultatdisposition

Till föreningsstammans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 240
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	58 981
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-124 000
summa balanserat resultat	-63 779

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

51 116
-12 663

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2018

2017

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 075 392	1 084 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 105	53 294
Summa rörelseintäkter		1 126 497	1 137 410

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-608 332	-1 168 614
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 820	-84 015
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-228 343	-228 343
Summa rörelsekostnader		-986 495	-1 480 972

RÖRELSERESULTAT

140 002 **-343 562**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	276	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 764	-141 481
Summa finansiella poster		-138 762	-141 205

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

1 240 **-484 767**

ÅRETS RESULTAT

1 240 **-484 767**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	30 604 480	30 832 823
Summa materiella anläggningstillgångar	30 604 480	30 832 823
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 604 480	30 832 823
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	720 370	492 181
Summa kortfristiga fordringar	720 370	492 181
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	297 189	298 589
Summa kassa och bank	297 189	298 589
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 017 559	790 769
SUMMA TILLGÅNGAR	31 622 039	31 623 593

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 188 122	18 188 122
Fond för yttre underhåll	Not 10	355 766	654 854
Summa bundet eget kapital		18 543 888	18 842 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-65 019	120 660
Årets resultat		1 240	-484 767
Summa fritt eget kapital		-63 779	-364 107
SUMMA EGET KAPITAL		18 480 109	18 478 869
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 000 396	13 000 396
Summa långfristiga skulder		13 000 396	13 000 396
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		54 869	75 840
Skatteskulder		1 147	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	85 518	68 488
Summa kortfristiga skulder		141 534	144 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 622 039	31 623 593

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	2018	2017
Byggnader	100 År	100 År
Fastighetsförbättringar	100 År	100 År
Gård	30 År	30 År
Skärmtak	20 År	20 År

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	870 208	870 208
Hyror lokaler	205 154	213 880
Öresutjämning	30	28
	1 075 392	1 084 116

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	3 705	5 893
Övriga intäkter	47 400	47 401
	51 105	53 294

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 487	52 356
	Fastighetsskötsel beställning	567	2 284
	Snöröjning/sandning	0	554
	Sotning	18 750	0
	Hissbesiktning	1 771	1 550
	Gemensamma utrymmen	2 377	1 375
	Gård	250	6 042
	Serviceavtal	2 252	3 915
	Förbrukningsmateriel	118	2 626
	Brandskydd	1 631	0
		81 203	70 702
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	26 849
	Lokaler	0	25 425
	Tvättstuga	1 617	3 191
	Entré/trapphus	1 500	72 421
	Lås	0	77 807
	VVS	52 963	29 291
	Värmeanläggning/undercentral	1 208	0
	Elinstallationer	1 943	19 740
	Hiss	10 735	10 126
	Balkonger/altaner	0	6 709
		69 966	271 559
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	51 116	423 088
		51 116	423 088
	Taxebundna kostnader		
	El	28 653	29 352
	Värme	161 215	155 687
	Vatten	50 740	53 456
	Sophämtning/renhållning	82 428	83 636
		323 036	322 131
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 980	24 823
	Kabel-TV	22 362	22 015
		48 342	46 838
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 669	34 295
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	608 332	1 168 614

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 226	306
	Tele- och datakommunikation	9 344	9 191
	Juridiska åtgärder	37 227	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 704	12 612
	Föreningskostnader	9 080	437
	Fritids- och trivselkostnader	0	159
	Förvaltningsarvode	35 218	33 938
	Förvaltningsarvoden övriga	1 313	0
	Administration	4 098	2 313
	Konsultarvode	35 000	20 529
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 160	4 080
		149 820	84 015

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	179 423	179 423
	Förbättringar	19 304	19 304
	Markanläggning	29 616	29 616
		228 343	228 343

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-1 731 886	-1 503 543
	Årets avskrivningar enligt plan	-228 343	-228 343
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 960 229	-1 731 886
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 604 480	30 832 823
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 057 324	13 057 324
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 534 000	17 534 000
	Taxeringsvärde mark	23 860 000	23 860 000
		41 394 000	41 394 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 200 000	40 200 000
	Lokaler	1 194 000	1 194 000
		41 394 000	41 394 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	42 538	2 514
	Skattefordran	0	39 251
	Klientmedel hos SBC	677 832	450 416
		720 370	492 181

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	654 854	879 354
	Reservering enligt stadgar	124 000	124 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-423 088	-348 500
	Vid årets slut	355 766	654 854

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	SEB	1,080 %	3 467 396	3 467 396	2020-05-28
	SEB	1,150 %	4 700 000	4 700 000	2020-04-28
	SEB	1,250 %	4 833 000	4 833 000	2019-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut		13 000 396	13 000 396	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			13 000 396	13 000 396	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 000 396 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 384 500	14 384 500

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	6 304	5 433
	Avgifter och hyror	79 214	63 055
		85 518	68 488

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Renovering av entré
	Tvätt av golv loftgångar
	Snörasskydd

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 1 / 5 2019



Isabella Maria Kvarnström
Ledamot



Gustav Henrik Moss
Ordförande



Bo Sixten Lindberg
Ledamot



Hans Stefan Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 - 2019



Chris Carlsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Myrsloken för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Myrsloken för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 13 maj 2019



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	870 000	870 208	870 208
Hyror lokaler	205 000	205 154	201 940
Öresutjämning	0	30	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 705	0
Övriga intäkter	0	47 400	47 400
	1 075 000	1 126 497	1 119 548
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-55 000	-53 487	-54 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-567	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	0
Sotning	0	-18 750	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 771	-1 600
Gemensamma utrymmen	-2 000	-2 377	-2 000
Gård	-3 000	-250	-3 000
Serviceavtal	-5 000	-2 252	-4 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-118	-3 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Brandskydd	0	-1 631	0
	-77 000	-81 203	-70 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-118 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-1 617	0
Entré/trapphus	0	-1 500	0
VVS	0	-52 963	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 208	0
Elinstallationer	0	-1 943	0
Hiss	0	-10 735	0
	-118 000	-69 966	-100 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-15 000
Entré/trapphus	0	-51 116	0
Huskropp utvändigt	0	0	-60 000
	0	-51 116	-75 000
Taxebundna kostnader			
El	-31 000	-28 653	-26 000
Värme	-163 000	-161 215	-170 000
Vatten	-54 000	-50 740	-60 000
Sophämtning/renhållning	-88 000	-82 428	-85 000
	-336 000	-323 036	-341 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 000	-25 980	-25 000
Kabel-TV	-23 000	-22 362	-22 500
	-49 000	-48 342	-47 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-35 000	-34 669	-34 964
	-35 000	-34 669	-34 964

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 226	-1 000
Tele- och datakommunikation	-10 000	-9 344	-9 500
Juridiska åtgärder	0	-37 227	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-12 704	-13 000
Föreningskostnader	-1 000	-9 080	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-36 000	-35 218	-35 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 313	0
Administration	-3 000	-4 098	-4 000
Konsultarvode	0	-35 000	-10 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 160	-4 500
	-72 000	-149 820	-78 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-180 000	-179 423	-179 423
Förbättringar	-20 000	-19 304	-19 304
Markanläggning	-30 000	-29 616	-29 616
	-230 000	-228 343	-228 343
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-917 000	-986 495	-975 407
RÖRELSERESULTAT	158 000	140 002	144 141
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Skatteränta ej skattepliktig	0	2	0
Låneräntor	-142 000	-138 756	-141 945
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Övriga räntekostnader	0	-6	0
	-142 000	-138 762	-141 945
RESULTAT	16 000	1 240	2 196