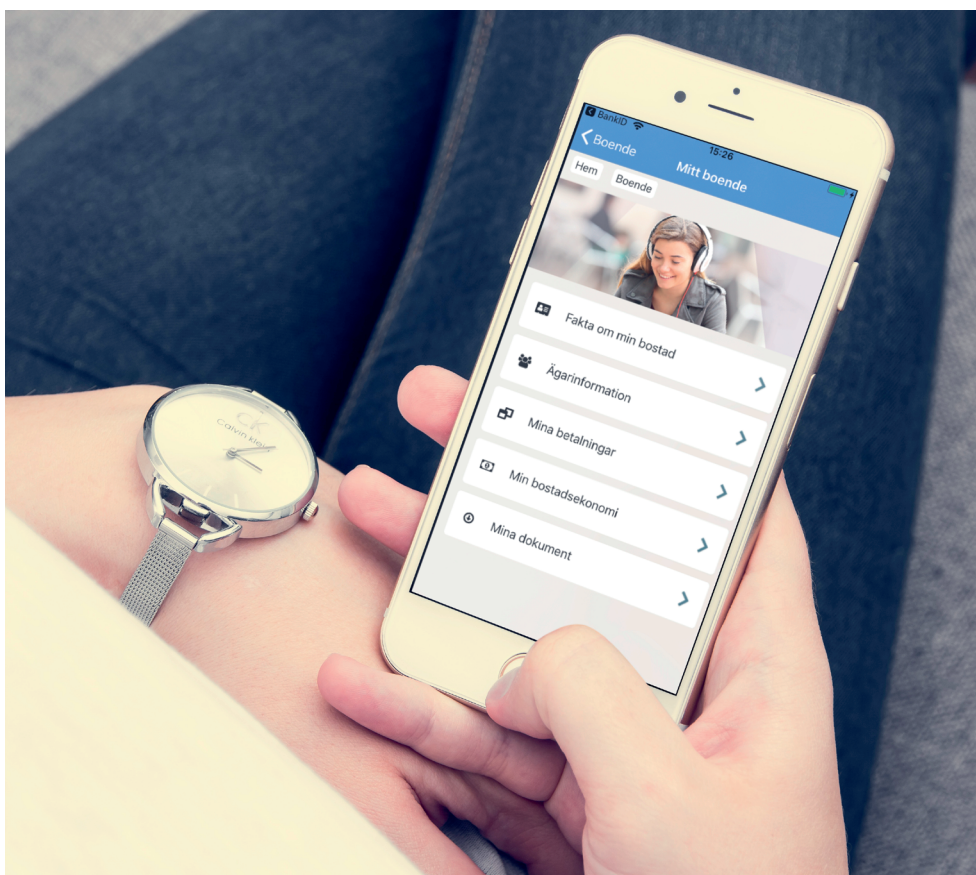




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Myrsloken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 har sitt säte i Göteborgs.

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

Styrelsen

Ewa Ann-Christin Strömberg	Ordförande
Gustav Daniel Jung	Ledamot
Isabella Maria Kvarnström	Ledamot
Linda Maria Elisabeth Nilsson	Ledamot
Hans Stefan Pettersson	Ledamot
Anna Lena Ramne	Ledamot

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl Olof Grundberg, Isabella Maria Kvarnström och Hans Stefan Pettersson.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Chris Carlsson

Ordinarie Extern

BDO Nordic Göteborg KB

Maria Isabel Andersson

Revisorsuppleant

Valberedning

Annika Qvick

Ann Svenberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendantsägen 7:13	2005	Göteborgs

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

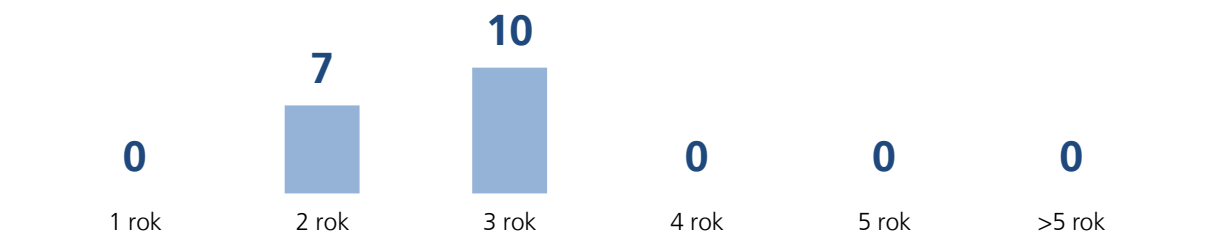
Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 635 m², varav 1 475 m² utgör lägenhetsyta och 160 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	160 m ²	2020-12-31

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny energideklaration	2019	
Städdagar	2019	Vår och höststädning
Sättningsmätning	2018	
Nya dörrar till restaurang samt vindsförråd	2018	Komidoor
Loftgångsdörrar	2018	Komidoor
Filmning/spoling av avlopp	2018	CleanPipe
Ny underhållsplan	2018	Sbc
Städdagar	2018	Vår och höststädning
Säkerhetsdörrar	2017	Genomförd Komidoor
Städdagar	2017	Vår och höststädning
Sättningsmätning	2016	Mätvärden ok
Målning/lagning tak	2016	Revex
Byggt cykelställ på gården	2016	WH Bygg
Städdagar	2016	Vår och höststädning
Städdagar	2015	Vår och höststädning
Byte av expansionskärl	2014	Flytt av expansionskärl från vinden till elcentralen
Städdagar	2014	Vår och höststädning
Nytt fönster tvättstuga	2013	Byte av fönster i tvättstuga
Byte av torktumlare	2013	Ny torktumlare
Sättningsmätning	2013	Mätvärden ok
Rensning av avlopp i fastigheten	2013	
Byte av värmepump	2013	Utbyte av gammal värmepump
Byte av brandvarnare i fastighet	2013	Trådlösa och kommuniserande brandvarnare i fastigheten
Brandtillsyn	2013	Tillsyns av Räddningstjänsten StorGöteborg
Planerat underhåll	År	Kommentar
Gårdsmiljö	2020	Preliminärt
Målning/lagning av plåt på fasad	2020	Preliminärt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

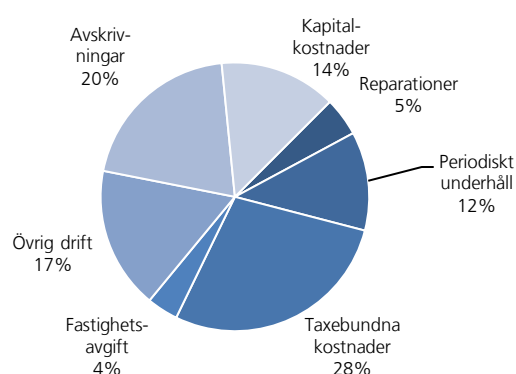
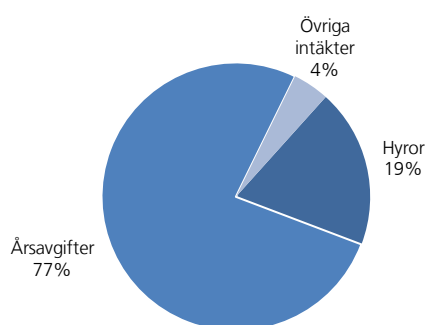
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor och ComHem
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Alberts Städservice AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Göteborgs Brandservice
Hisservice	ALT Hiss
Klotter	Klotterjägarna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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	975 021	749 004
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 137 472	1 126 497
Finansiella intäkter	82	2
Ökning av kortfristiga skulder	12 731	0
	1 150 285	1 126 499
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	739 318	758 152
Finansiella kostnader	158 139	138 764
Ökning av kortfristiga fordringar	5 003	773
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 794
	902 460	900 483
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 222 845	975 021
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	247 825	226 016

*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 1 377 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

Styrelsen har påbörjat arbete med att lägga om föreningens lån från SEB till Handelsbanken för att sänka föreningens räntekostnader.

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 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	590	590	590	585
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 358	1 140	1 188	852
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 814	8 814	8 814	8 814
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	18	13
Värmekostnad/m ² totalyta	92	97	94	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	31	32	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	97	84	85	71
Soliditet (%)	58	58	58	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	12	1	-485	-279
Nettoomsättning (tkr)	1 088	1 075	1 084	1 016

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 475 m² bostäder och 160 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	18 167 259	0	0	18 167 259
Upplåtelseavgifter	20 863	0	0	20 863
Fond för yttre underhåll	609 650	305 000	-51 116	355 766
S:a bundet eget kapital	18 797 772	305 000	-51 116	18 543 888
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-317 663	-305 000	52 356	-65 019
Årets resultat	11 754	11 754	-1 240	1 240
S:a ansamlad förlust	-305 909	-293 246	51 116	-63 779
S:a eget kapital	18 491 863	11 754	0	18 480 109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	11 754
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 663
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-305 000</u>
summa balanserat resultat	-305 909

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	<u>134 648</u>
	-171 261

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 087 503	1 075 392
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 969	51 105
Summa rörelseintäkter		1 137 472	1 126 497
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-645 306	-608 332
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 012	-149 820
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-228 343	-228 343
Summa rörelsekostnader		-967 661	-986 495
RÖRELSERESULTAT		169 811	140 002
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 139	-138 764
Summa finansiella poster		-158 057	-138 762
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		11 754	1 240
ÅRETS RESULTAT		11 754	1 240

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	30 376 137	30 604 480
Summa materiella anläggningstillgångar	30 376 137	30 604 480
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	30 376 137	30 604 480
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	974 397	720 370
Summa kortfristiga fordringar	974 397	720 370
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	295 989	297 189
Summa kassa och bank	295 989	297 189
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 270 386	1 017 559
SUMMA TILLGÅNGAR	31 646 524	31 622 039

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 188 122	18 188 122
Fond för yttre underhåll	Not 9	609 650	355 766
Summa bundet eget kapital		18 797 772	18 543 888
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-317 663	-65 019
Årets resultat		11 754	1 240
Summa fritt eget kapital		-305 909	-63 779
SUMMA EGET KAPITAL		18 491 863	18 480 109
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	13 000 396	13 000 396
Summa långfristiga skulder		13 000 396	13 000 396
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		58 858	54 869
Skatteskulder		10 069	1 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	85 338	85 518
Summa kortfristiga skulder		154 265	141 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 646 524	31 622 039

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Gård	30 år	30 år
Skärmtak	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	870 208	870 208
Hyror lokaler	217 260	205 154
Öresutjämning	35	30
	1 087 503	1 075 392

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	2 569	3 705
Övriga intäkter	47 400	47 400
	49 969	51 105

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	22 599	53 487
	Fastighetsskötsel beställning	0	567
	Städning entreprenad	11 250	0
	Sotning	0	18 750
	Hissbesiktning	1 839	1 771
	Gemensamma utrymmen	650	2 377
	Gård	4 069	250
	Serviceavtal	6 824	2 252
	Förbrukningsmateriel	1 317	118
	Brandskydd	0	1 631
		48 548	81 203
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 211	1 617
	Entré/trapphus	2 594	1 500
	VVS	12 841	52 963
	Värmeanläggning/undercentral	3 781	1 208
	Elinstallationer	0	1 943
	Hiss	27 295	10 735
		51 722	69 966
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	134 648	51 116
		134 648	51 116
	Taxebundna kostnader		
	El	26 236	28 653
	Värme	149 914	161 215
	Vatten	53 337	50 740
	Sophämtning/renhållning	87 544	82 428
		317 031	323 036
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 422	25 980
	Kabel-TV	22 866	22 362
		50 288	48 342
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 069	34 669
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	645 306	608 332
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 838	1 226
	Tele- och datakommunikation	9 872	9 344
	Juridiska åtgärder	1 719	37 227
	Revisionsarvode extern revisor	14 644	12 704
	Föreningskostnader	669	9 080
	Styrelseomkostnader	2 300	0
	Fritids- och trivselkostnader	711	0
	Förvaltningsarvode	36 326	35 218
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 313
	Administration	3 010	4 098
	Konsultarvode	18 313	35 000
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 160	4 160
		94 012	149 820

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	179 423	179 423
	Förbättringar	19 304	19 304
	Markanläggning	29 616	29 616
		228 343	228 343
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 564 710	32 564 710
	Utgående anskaffningsvärde	32 564 710	32 564 710
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 960 229	-1 731 886
	Årets avskrivningar enligt plan	-228 343	-228 343
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 188 572	-1 960 229
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 376 137	30 604 480
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 057 324	13 057 324
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 998 000	17 534 000
	Taxeringsvärde mark	30 768 000	23 860 000
		50 766 000	41 394 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 800 000	40 200 000
	Lokaler	1 966 000	1 194 000
		50 766 000	41 394 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	47 541	42 538
	Klientmedel hos SBC	926 856	677 832
		974 397	720 370
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	355 766	654 854
	Reservering enligt stadgar	305 000	124 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-51 116	-423 088
	Vid årets slut	609 650	355 766

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,080 %	3 467 396	3 467 396	2020-05-28
SEB	1,380 %	4 700 000	4 700 000	2020-04-28
SEB	1,070 %	0	4 833 000	Löst
Handelsbanken	0,680 %	4 833 000	0	2023-10-30
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 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 384 500	14 384 500

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	7 898	6 304
Avgifter och hyror	77 440	79 214
	85 338	85 518

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Styrelsen planerar att lägga om de sista av föreningens lån från SEB till Handelsbanken för att sänka föreningens räntekostnader.

Styrelsens underskrifter

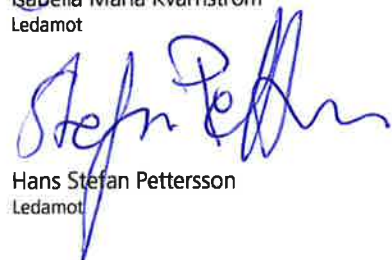
GÖTEBORG den 13 / 5 2020



Ewa Ann-Christin Strömberg
Ordförande



Isabella Maria Kvarnström
Ledamot



Hans Stefan Pettersson
Ledamot

Gustav Daniel Jung
Ledamot



Linda Maria Elisabeth Nilsson
Ledamot



Anna Lena Ramne
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 - 2020



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 2019.

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 2019 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 15/5-2020



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

WWW.SBC.SE