Årsredovisning

RBF Myran
Org nr: 794700-2098

2025-07-01 – 2026-06-30



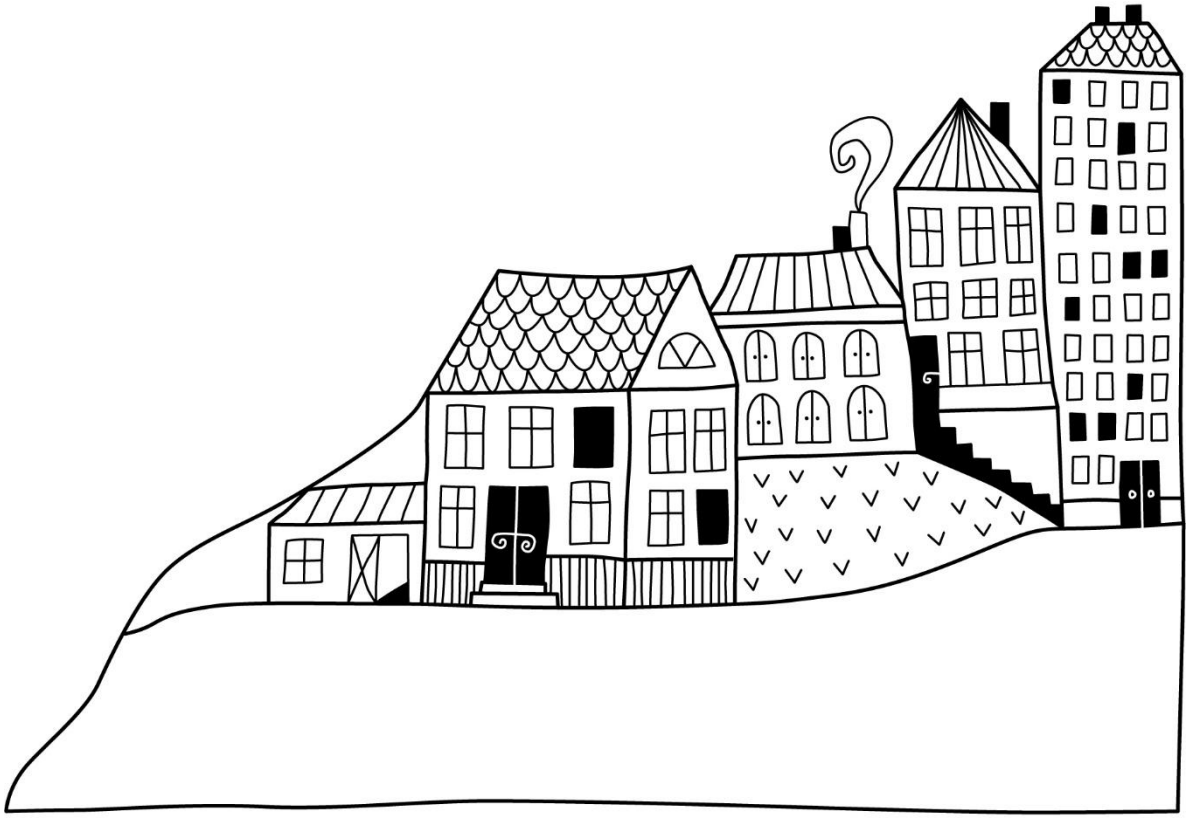
Dokument-ID 092221155557591890864 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

Dokument-ID 092221155575918908 64 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Hållbarhetsredovisning
Att bo i BRF
Ordlista



Dokument-ID 092221155557591890864 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Myran får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-07-01 *till* 2026-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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 har sitt säte i Skellefteå kommun.

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 2024-04-29.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 7 lån som villkorsändras, vilka klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet har exklusive dessa lån (men inklusive nästa års amortering) förändrats under året från 165 % till 186 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 518 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 156 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.
I försäkringen ingår fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg.

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

Dokument-ID 092221155557591890864 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

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

Lokaler	Garage	P-platser
7	17	108

Total bostadsarea	7 770 m²
Total lokalarea	504 m²

Årets taxeringsvärde	28 838 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 838 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,21 % 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 482 tkr och planerat underhåll för 1 002 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast våren 2026.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	965 888
Huskropp utvändigt	2 866
Garage och p-platser	33 408

Dokument-ID 092221155557591890864 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonatan Rydberg	Ordförande	2026
Markus Robertsson	Vice ordförande	2027
Jessica Jonasson	Ledamot	2027
Maja Alexandersson	Ledamot	2026
Roland Jonsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessika Ågren	Suppleant	2026
Åsa Pettersson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bright Norr AB	Auktoriserad revisor	2026
Nazym Koshym-Nogay	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Micael Antestig	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Högdahl	2026
Inger Fenton	2026
Thomas Hedman	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen gått över till att redovisa sina anläggningar från K2- till K3-regelverket. I övrigt 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 152 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 153 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-11-01 då avgifterna höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2026-10-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Dokument-ID 092221155557591890864 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning*	7 794	7 586	7 287	6 475	6 302
Resultat efter finansiella poster*	−362	1 194	817	−368	834
Soliditet %*	12	12	7	3	5
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	94	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	948	922	887	794	773
Energikostnad kr/kvm*	309	290	280	265	245
Sparande kr/kvm*	140	179	189	169	173
Skuldsättning kr/kvm*	1 654	1674	1 738	1 782	1 616
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 761	1783	1 783	1 836	1 665
Räntekänslighet %*	1,9	1,9	2,0	2,3	2,2

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

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

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Dokument-ID 092221155557591890864 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat 2025/2026 beror på högre reparations- och underhållskostnader än vad som beräknats i budget. Bland annat tillkom reparationer i tvättstuga samt ny belysning. Föreningen har ett sparandenyckeltal på 140 kr/kvm vilket överstiger underhållsplanens rekommendation på 135 kr/kvm. Föreningen ligger därmed i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande och beräknas klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Bundet			Fritt	
Eget kapital i kr					
	Medlemsinsatser	**Uppskrivningsfond**	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	206 939	2 133 000	3 757 411	−4 823 410	1 194 160
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 194 160	−1 194 160
Reservering underhållsfond			576 000	−576 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			−1 002 162	1 002 162	
Överföring från uppskrivningsfonden		−71 384		71 384	
Årets resultat					−362 131
Vid årets slut	**206 939**	**2 061 616**	**3 331 249**	**−3 131 704**	**−362 131**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−3 557 865
Årets resultat	−362 131
Årets fondreservering enligt stadgarna	−576 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 002 162
Summa	**−3 493 834**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 3 493 834**

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

Dokument-ID 092221155557591890864 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 793 904	7 585 737
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 876	1 150
Summa		**7 804 780**	**7 586 887**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−5 636 111	−3 944 825
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 429 203	−1 407 879
Personalkostnader	Not 6	−202 926	−129 443
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−517 976	−575 152
Summa rörelsekostnader		**−7 786 216**	**−6 057 299**
Rörelseresultat		**18 564**	**1 529 589**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	32 587	43 330
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−413 282	−378 758
Summa finansiella poster		**−380 695**	**−335 429**
Resultat efter finansiella poster		**−362 131**	**1 194 160**
Årets resultat		**−362 131**	**1 194 160**

Dokument-ID 092221155557591890864 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	13 442 594	13 934 657
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	255 612	281 526
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 698 206**	**14 216 183**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	180 000	180 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**180 000**	**180 000**
Summa anläggningstillgångar		**13 878 206**	**14 396 183**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 233	11 161
Övriga fordringar		30 838	26 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		490 010	473 103
Summa kortfristiga fordringar		**530 081**	**511 232**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 568 064	3 541 990
Summa kassa och bank		**3 568 064**	**3 541 990**
Summa omsättningstillgångar		**4 098 145**	**4 053 222**
Summa tillgångar		**17 976 351**	**18 449 404**

Dokument-ID 092221155557591890864 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		206 939	206 939
Uppskrivningsfond		2 061 616	2 133 000
Fond för yttre underhåll		3 331 249	3 757 411
Summa bundet eget kapital		**5 599 804**	**6 097 350**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 131 703	−4 823 410
Årets resultat		−362 131	1 194 160
Summa fritt eget kapital		**−3 493 834**	**−3 629 250**
Summa eget kapital		**2 105 970**	**2 468 100**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 828 640	6 713 608
Summa långfristiga skulder		**3 828 640**	**6 713 608**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 856 185	7 136 617
Leverantörsskulder		485 920	425 249
Skatteskulder		6 343	6 343
Övriga skulder		936 455	969 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		756 839	729 895
Summa kortfristiga skulder		**12 041 742**	**9 267 696**
Summa eget kapital och skulder		**17 976 351**	**18 449 404**

Dokument-ID 092221155557591890864 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2026	2024/2025
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	18 564	1 529 589
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	517 976	575 152
	536 540	**2 104 741**
Erhållen ränta	35 860	25 428
Erlagd ränta	−410 544	−382 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**161 855**	**1 747 388**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−22 121	−326 055
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	51 740	101 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**191 474**	**1 522 441**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−165 400	−142 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−165 400**	**−142 900**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	26 074	1 379 541
Likvida medel vid årets början	3 541 990	2 162 448
Likvida medel vid årets slut	3 568 064	3 541 990
Kassa och Bank BR	3 568 064	3 541 990

Dokument-ID 092221155557591890864 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Föreningen tillämpar K3-regelverket för första gången under räkenskapsåret 2025/2026.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	40
Byggnad dörrar	Linjär	40
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Byggnad entrepartier	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	25
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	25
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	15
Byggnad värmesystem	Linjär	40
Byggnader uppskrivning	Linjär	38
Markanläggningar	Linjär	10
Installationer	Linjär	5
Inventarier och verktyg	Linjär	Fullt avskrivet

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 092221155557591890864 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 003 288	6 822 592
Hyror, lokaler	16 307	19 296
Hyror, garage	80 448	79 424
Hyror, p-platser	256 880	253 591
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−1 308	−7 936
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−12 792	−11 823
Elavgifter	388 423	365 081
Övriga avgifter	1 250	1 600
Övriga ersättningar	60 921	62 592
Fakturerade kostnader	500	1 331
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−14	−11
Summa nettoomsättning	**7 793 904**	**7 585 737**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Övriga rörelseintäkter	10 876	1 150
Summa övriga rörelseintäkter	**10 876**	**1 150**

Not 4 Driftskostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Underhåll	−1 002 162	−20 042
Reparationer	−481 739	−199 703
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−89 580	−89 580
Försäkringspremier	−179 089	−164 123
Kabel- och digital-TV	−360 034	−341 480
Återbäring från Riksbyggen	6 500	4 800
Obligatoriska besiktningar	−61 378	−2 318
Snö- och halkbekämpning	−191 626	−237 151
Förbrukningsinventarier	−33 211	−20 594
Vatten	−928 474	−870 980
Fastighetsel	−488 179	−473 934
Uppvärmning	−1 143 869	−1 055 738
Sophantering och återvinning	−301 393	−282 764
Förvaltningsarvode drift	−381 877	−191 219
Summa driftskostnader	**−5 636 111**	**−3 944 825**

Dokument-ID 092221155575918908 64 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Förvaltningsarvode administration	−1 261 569	−1 269 040
Lokalkostnader	−250	−500
IT-kostnader	−3 048	−596
Arvode, yrkesrevisorer	−29 950	−29 750
Övriga försäljningskostnader	−10 642	−1 058
Övriga förvaltningskostnader	−56 733	−38 034
Kreditupplysningar	−3 155	−3 185
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−23 026	−32 201
Representation	−7 005	−957
Kontorsmateriel	−7 832	−311
Telefon och porto	−5 716	−5 546
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−1 743
Medlems- och föreningsavgifter	0	−20 160
Bankkostnader	−5 508	−4 798
Advokat och rättegångskostnader	−12 250	0
Övriga externa kostnader	−2 519	0
Summa övriga externa kostnader	**−1 429 203**	**−1 407 879**

Not 6 Personalkostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Styrelsearvoden	−36 000	−41 400
Sammanträdesarvoden	−48 500	−31 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−75 375	−30 800
Pensionskostnader	−1 000	−1 000
Övriga personalkostnader	−579	0
Sociala kostnader	−41 472	−24 643
Summa personalkostnader	**−202 926**	**−129 443**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Avskrivning Byggnader	−401 696	−236 945
Avskrivning Markanläggningar	−90 367	−108 706
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	−203 588
Avskrivning Installationer	−25 914	−25 914
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−517 976**	**−575 152**

Dokument-ID 092221155575918908 64 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	30 910	42 598
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 342	346
Övriga ränteintäkter	335	386
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**32 587**	**43 330**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−412 723	−377 070
Övriga räntekostnader	−559	−1 688
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−413 282**	**−378 758**

Dokument-ID 092221155575918908 64 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Byggnader	13 306 877	13 306 877
Mark	165 000	165 000
Tillkommande utgifter	7 111 488	7 111 488
Markanläggning	3 055 376	3 055 376
	23 638 741	**23 638 741**
Omföring anskaffningsvärden		
Omföring från Tillkommande utgifter till Byggnader	−7 111 488	0
Omföring till Byggnader från Tillkommande utgifter	7 111 488	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**23 638 740**	**23 638 741**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−9 046 286	−8 888 341
Tillkommande utgifter	−2 317 253	−2 113 665
Markanläggningar	−473 545	−364 839
	−11 837 084	**−11 366 845**
Omföring anskaffningsvärden		
Omföring från Tillkommande utgifter till Byggnader	2 317 253	0
Omföring till Byggnader från Tillkommande utgifter	−2 317 253	0
	0	**0**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−330 311	−157 945
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	−203 588
Årets avskrivning markanläggningar	−90 367	−108 706
	−420 678	**−470 239**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−12 257 762**	**−11 837 084**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	2 133 000	2 212 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	−71 384	−79 000
	2 061 616	**2 133 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**13 442 594**	**13 934 657**
Varav		
Byggnader	8 724 514	4 260 291
Mark	165 000	165 000
Tillkommande utgifter	0	4 794 235
Markanläggningar	2 491 465	2 581 831

Dokument-ID 092221155557591890864 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

Taxeringsvärden

Bostäder	28 400 000	28 400 000
Lokaler	438 000	438 000
Totalt taxeringsvärde	**28 838 000**	**28 838 000**
varav byggnader	21 427 000	21 427 000
varav mark	7 411 000	7 411 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	315 729	315 729
Installationer	775 467	775 467
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 091 196**	**1 091 196**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−315 729	−315 729
Installationer	−493 942	−468 028
	−809 670	**−783 757**
Årets avskrivningar		
Installationer	−25 914	−25 914
	−25 914	**−25 914**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−315 729	−315 729
Installationer	−519 855	−493 942
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−835 584**	**−809 670**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**255 612**	**281 526**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	255 612	281 526

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2026-06-30	2025-06-30
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	180 000	180 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**180 000**	**180 000**

Dokument-ID 092221155575918908 64 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

Not 13 Kassa och bank

	2026-06-30	2025-06-30
Handkassa	960	5 887
Bankmedel	2 359 949	2 325 767
Transaktionskonto	1 207 074	1 210 255
Förvaltningskonto i Swedbank	80	80
Summa kassa och bank	**3 568 064**	**3 541 990**

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2026-06-30	2025-06-30
Inteckningslån	13 684 825	13 850 225
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−15 968	−142 900
Nästa års omförhandlingar av lån minus dess amortering	−9 840 217	−6 993 717
Långfristig skuld vid årets slut	**3 828 640**	**6 713 608**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,75%	2026-01-23	875 000,00	−860 000,00	15 000,00	0,00
SWEDBANK	2,75%	2026-01-23	875 000,00	−860 000,00	15 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2026-09-30	1 730 000,00	0,00	0,00	1 730 000,00
STADSHYPOTEK	2,75%	2026-07-30	1 910 000,00	0,00	20 000,00	1 890 000,00
SWEDBANK	4,21%	2026-11-25	2 187 500,00	0,00	50 000,00	2 137 500,00
SWEDBANK	2,59%	2026-08-28	0,00	1 720 000,00	10 000,00	1 710 000,00
STADSHYPOTEK	2,75%	2026-09-02	402 678,00	0,00	4 128,00	398 550,00
STADSHYPOTEK	2,75%	2026-09-02	516 971,00	0,00	5 304,00	511 667,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2027-03-01	1 492 500,00	0,00	30 000,00	1 462 500,00
STADSHYPOTEK	4,34%	2027-09-30	1 377 076,00	0,00	15 968,00	1 361 108,00
STADSHYPOTEK	2,98%	2028-09-30	732 240,00	0,00	0,00	732 240,00
STADSHYPOTEK	2,98%	2028-09-30	1 751 260,00	0,00	0,00	1 751 260,00
Summa			**13 850 225,00**	**0,00**	**165 400,00**	**13 684 825,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 7 st lån om 9 840 217 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not Ställda säkerheter	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckning	15 169 000	15 169 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Dokument-ID 092221155557591890864 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-09-23

Skellefteå, den dag som framgår av styrelsens digitala signatur

_____
Ort och datum

_____ Jonatan Rydberg	_____ Maja Alexandersson
_____ Markus Robertsson	_____ Jessika Jonasson
_____ Roland Jonsson	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

_____ Bright Norr AB Mimmi Lindgren Auktoriserad revisor	_____ Nazym Koshym-Nogay Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575918908 64 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Myran
Org.nr 794700-2098

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Myran för räkenskapsåret 2025-07-01 – 2026-06-30.

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 2026-06-30 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LSE) god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar
Vi har att utföra revisionen enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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.

Dokument-ID 09222115557591890864 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

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 misstag, 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. 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 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 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 informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Myran för räkenskapsåret 2025-07-01 – 2026-06-30 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. Vi

Dokument-ID 09222115557591890864 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

som registrerat revisionsbolag 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 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
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.

Den dag som framgår av vår digitala underskrift

Bright Norr AB

Mimmi Lindgren	Nazym Koshym-Nogay
Auktoriserad revisor	Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557591890864 Signerat RJ, JJ, JR, MA, MR, NK, ML

Verifikat

Dokument-ID 09222115557591890864

Dokument

Årsredovisning RBF Myran 2025-2026 inkl RB
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2026-10-12 10:09:39 CEST (+0200) av Lotta Lavin (LL)
Färdigställt 2026-10-16 15:25:17 CEST (+0200)

212034 - Hållbarhetsredovisning.pdf
Bilaga 1
5 sidor
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av Lotta Lavin (LL)

Bilagor (2).pdf
Bilaga 2
5 sidor
Sammanfogad med huvuddokumentet
Bifogad av Lotta Lavin (LL)

Initierare

Lotta Lavin (LL)
Riksbyggen
lotta.lavin@riksbyggen.se

Signerare

Roland Jonsson (RJ)
roland.jonsson2@riksbyggen.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Roland Jonsson"
Signerade 2026-10-12 12:40:18 CEST (+0200)

Jessica Jonasson (JJ)
jessikajo91@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESSICA JONASSON"
Signerade 2026-10-12 19:11:50 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Dokument-ID 09222115557591890864

Jonatan Rydberg (JR)
jonatan.rydberg@rbfmyran.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONATAN RYDBERG"
Signerade 2026-10-13 16:07:28 CEST (+0200)

Maja Alexandersson (MA)
maja.rbfmyran@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAJA ALEXANDERSSON"
Signerade 2026-10-14 18:19:57 CEST (+0200)

Markus Robertsson (MR)
markus.robertsson@rbfmyran.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARCUS ROBERTSSON"
Signerade 2026-10-12 11:48:26 CEST (+0200)

Nazym Koshym-Nogay (NK)
nazymkoshymnogay@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NAZYM KOSHYM-NOGAY"
Signerade 2026-10-14 18:54:25 CEST (+0200)

Mimmi Lindgren (ML)
Personnummer 198906178580
mimmi.lindgren@brightab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mimmi Josefin Lindgren"
Signerade 2026-10-16 15:25:17 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557591890864

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Hållbarhetsredovisning 2025/2026

RBF Myran (794700-2098)

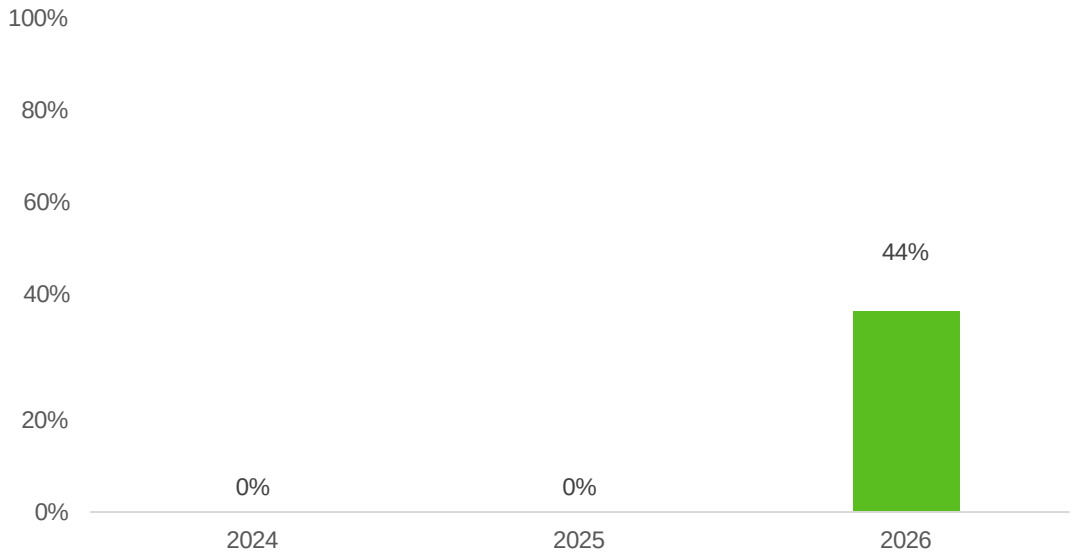


Riksbyggen
Rum för hela livet

Hållbarhetsidéer

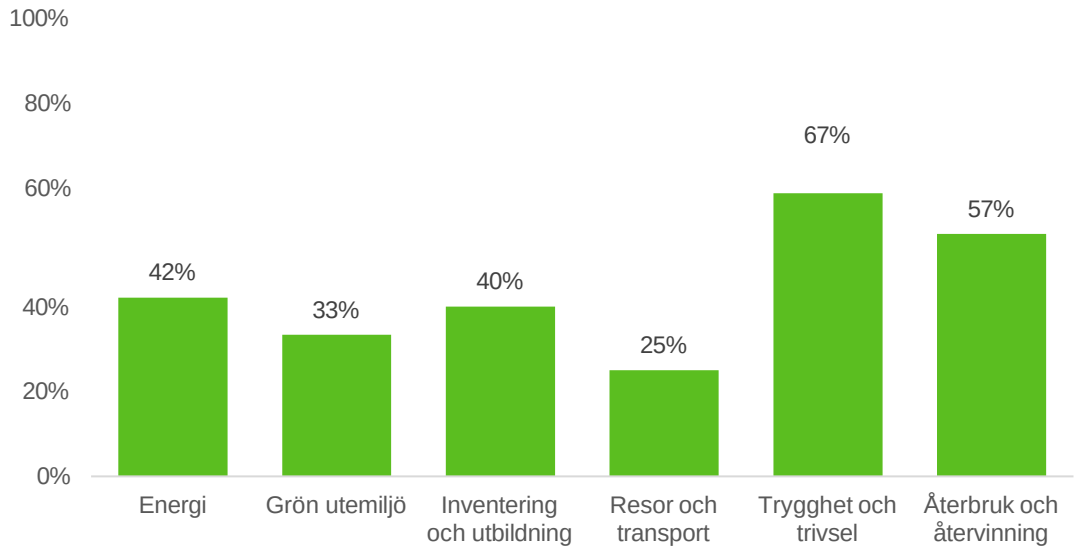
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Myran har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:
http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Senaste året visar genomförda idéer fram till räkenskapsårets slut

Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 44% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025/2026

Energi
- ✓ Övervakat driften
- ✓ Bytt ljuskällor inomhus
- ✓ Jämnat ut temperaturskillnader
- ✓ Bytt ut gammal tvättutrustning
- ✓ Kontrollerat termostatventilers funktion
- ✓ Bytt till el från förnybara källor
- ✓ Minskat onödig energianvändning
- ✓ Bytt ljuskällor utomhus

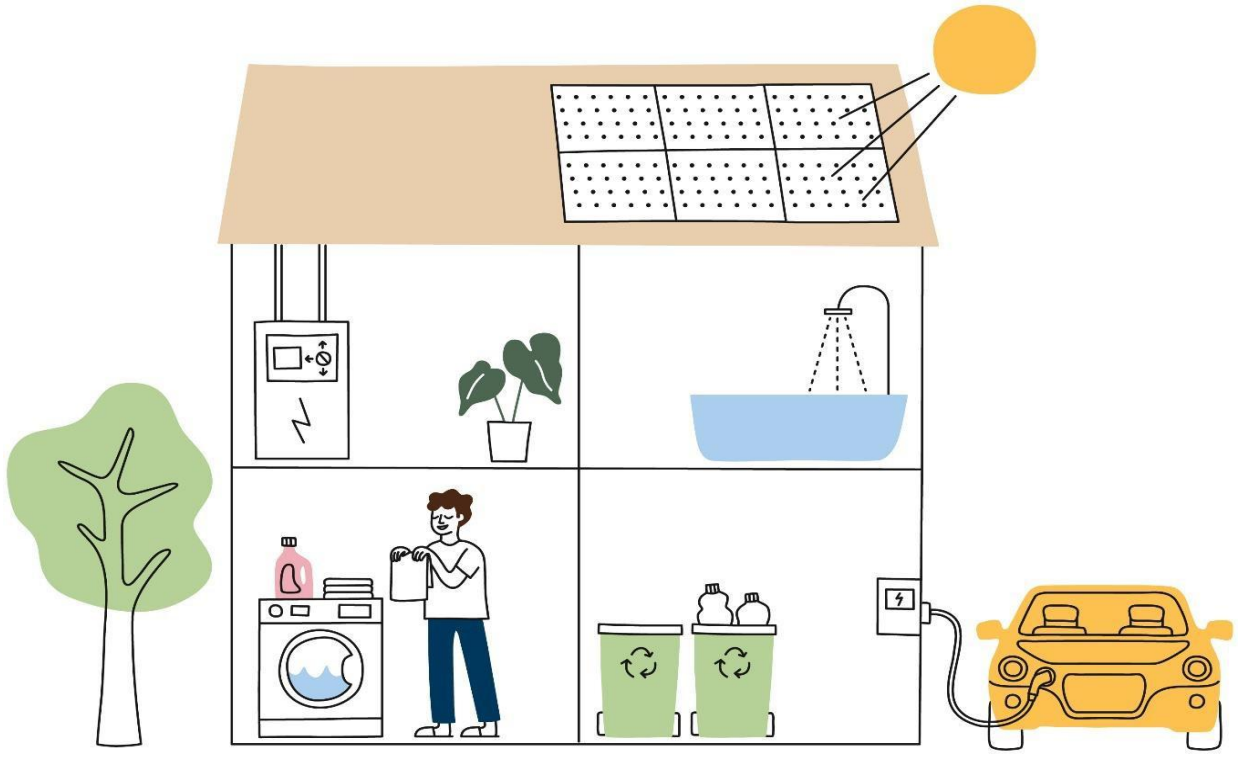
Inventering och utbildning
- ✓ Utsett miljö- och energiansvarig
- ✓ Inventerat ljuskällor
- ✓ Kontrollerat temperaturen
- ✓ Gjort en miljöutredning

Resor och transport
- ✓ Installerat laddstation för elbilar

Återbruk och återvinning
- ✓ Delat på saker och tjänster
- ✓ Sorterat ut textilier
- ✓ Förbättrat källsorteringsrummet
- ✓ Skapat en prylhylla

Trygghet och trivsel
- ✓ Ökat jämställdheten och mångfalden
- ✓ Bjudit in till integration
- ✓ Träffats dagtid
- ✓ Välkomnat nya medlemmar

Grön utemiljö
- ✓ Anlagt en äng
- ✓ Lämnat kvar rester av löv och gräs
- ✓ Planterat växter med lång blomningsperiod



Energi

Föreningens byggnader har energiklass D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2031-09-21.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

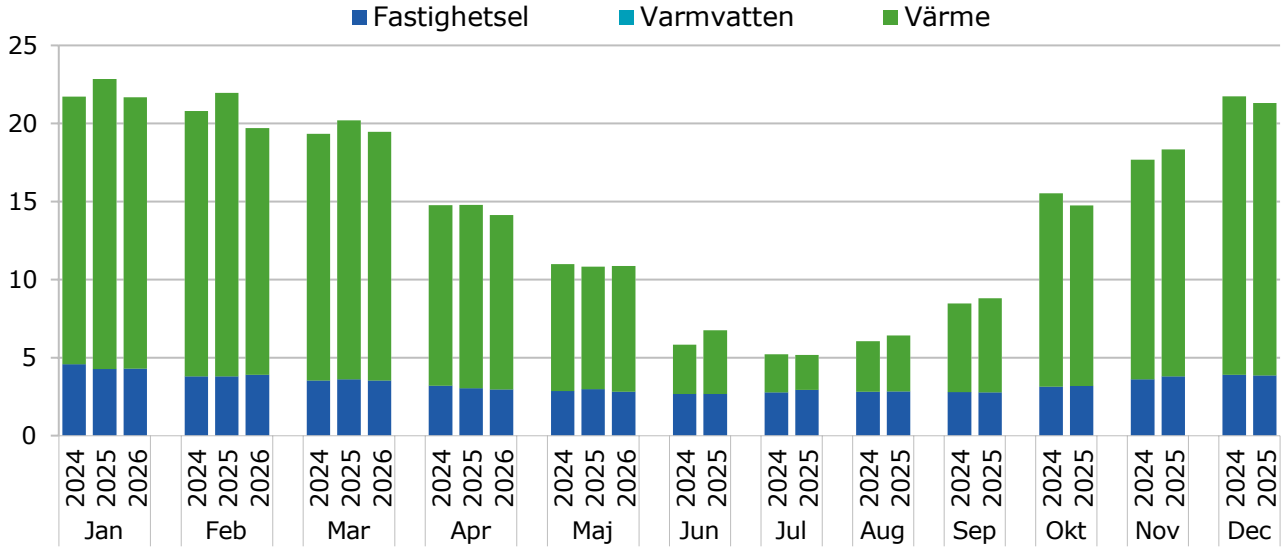
Föreningens totala area var 9 974 m² mätt enligt Boverkets definition på tempererad yta, Atemp, se även föreningens energideklaration.

Föreningen köper el från förnybara källor.

Specifik energianvändning per år

	2023/2024	2024/2025	2025/2026	
Specifik energianvändning	166	172	161	kWh/m²
Varav fastighetsel	40	39	37	kWh/m²

Specifik energianvändning per månad [kWh/m²]



We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

https://weeffect.se

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Myran

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Myran i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se