

# Årsredovisning 2024

## Brf Myrlejonet nr 1

716421-9391



 [rkMGU54Lyxe-BkFUcVL1gI](#)

Simpleko

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Myrlejonet nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-06-01. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-06-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Myran 2	1992	Stockholm
Myrlejonet 1	1992	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2032.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 35 bostadsrättslägenheter och 1 gemensamhetslokal med lokalyta 21 kvm. Dessutom finns 16 garageplatser med lokalyta 320 kvm . Totalyta uppgår därmed till 3 187 kvm.

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kök  
9 st 2 rum och kök  
9 st 3 rum och kök  
11 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök Total bostadsyta: 2 846 kvm

### Försäkring

Fastigheterna är försäkrade hos Söderberg&Partners Insurance Consulting AB via Bostadsrätterna..

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Carl Bergmark Ordförande, fyllnadsval 2024-11-20  
Mikael Wallin Ordförande del av år  
Anna Saarikoski Styrelseledamot, vice ordförande och sekreterare  
Mats Åkerberg Styrelseledamot, ekonomiansvarig  
Johan Brandtler Styrelseledamot, teknikansvarig  
Lina Svedestedt Styrelseledamot, fyllnadsval 2024-11-20  
Krister Eriksson Suppleant

#### Valberedning

Martin Ström och August Berg.

#### Firmateckning

Styrelsens ledamöter två i förening.

#### Revisorer

Margareta Kleberg Auktoriserad revisor BDO

#### Sammanträden och styrelsemöten

Extra föreningsstämma hölls den 24 januari 2024 för att välja två nya styrelsesuppleanter i stället för avgående styrelsesuppleanterna Erika Sundqvist och Elisabeth Elander.

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2024.

Extra föreningsstämma hölls den 20 november 2024 för att välja Carl Bergmark till ny ordförande (som samtidigt blev styrelseledamot), samt en ytterligare styrelseledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en långsiktig underhållsplan som upprättades 2019. Underhållsplanen uppdateras löpande.

#### Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av staket mellan uteplats och garagedfart  
Underhåll av trädgårdsbod
- 2023** ● Byte av spalje på uteplatsen bakom port 15  
Byte av undercentral (fjärrvärmeanläggning)  
Byte av inomhusarmaturer pga att de nått sin tekniska livslängd. Byte till LED-belysning samt (i vissa fall) rörelsedetektorer.  
Byte och tillgänglighetsanpassning av hissar  
Spolning av bottenplatta för föreningens stammar
- 2022** ● Byte av samtliga låscylindrar i gemensamma utrymmen  
Byte av garagefläkt på vind och byte av styrutrustning  
Montering av nya nödtelefoner (med 4G GSM) och byte av nödljus i hissar  
Underhåll av undercentral  
Sotning och rengöring av fläktar och ventilation, samt OVK

#### Påbörjat underhåll

- 2024-2025** ● Översyn och byte av radiatorventiler och termostater i lägenheter och gemensamma utrymmen. Påbörjat 2024 och avslutas våren 2025.

#### Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Driftia Förvaltning AB
Fjärrvärme	Schneider Electric
Förvaltningsarvode	Simpleko AB
Hissar	Elevate Stockholm AB
Städning	ABSS

#### Övrig verksamhetsinformation

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2013.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018.

OVK-besiktning har genomförts 2022. OVK-besiktning ska göras på nytt för bostäderna senast 2028 och för den del som utgör omsorgsboende, senast 2025.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

En årlig höjning med 2 % har budgeterats till och med 2026 för att möta Stockholms stads beslut att höja tomträttsavgälderna. Nuvarande tomträttsavtal gäller till 2032. Styrelsen har gjort bedömningen att det inte är lönsamt att friköpa tomterna.

I likhet med många bostadsrättsföreningar har föreningen behövt höja årsavgifterna med 7 % fr o m den 1 januari 2024 för att täcka ökade driftskostnader, höjda tomträttsavgälder samt ett högre ränteläge. Ytterligare höjning av årsavgifterna om totalt 12 % har beslutats fr o m 1 januari 2025 för att täcka ökade driftkostnader - framförallt med hänsyn till höjningar av avgifter från Stockholm stad rörande fjärrvärme, vatten och sopor - samt för att säkerställa ett ökat sparande i föreningen inför kommande underhållsåtgärder.

I samband med beslut om avgiftshöjning beslutade styrelsen att amortera 400 000 kr extra på föreningens lån. Denna extraamortering har dock genomförts under början av 2025.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 46 572 kronor.

Planerat underhåll har skett med 182 500 kronor avseende uppförande av staket mot garageuppfart, målning och reparation av redskapsbod samt första delfaktura gällande byte av radiatorventiler och termostater. Kostnaden föreslås i resultatdispositionen att belasta den yttre reparationsfonden.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 634 091	2 464 063	2 237 112	2 196 874
Resultat efter fin. poster	106 778	-2 800 780	-178 644	183 751
Soliditet (%)	77	78	81	80
Yttre fond	499 853	3 202 086	3 163 877	2 954 252
Taxeringsvärde	98 619 000	98 619 000	98 619 000	71 117 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	839	785	706	692
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,5	89,7	89,8	89,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 712	2 398	2 432	2 642
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 422	2 142	2 172	2 360
Sparande per kvm totalyta, kr	232	205	167	212
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	30	45	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	147	129	114	121
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	29	23	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	218	188	183	174
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	1,23	1,14	1,23
Räntekänslighet (%)	3,23	3,06	3,44	3,82

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	4 265 235	-	-	4 265 235
Upplåtelseavgifter	5 255 050	-	-	5 255 050
Fond, yttre underhåll	3 202 086	-	-2 702 233	499 853
Avgår försäljningskostnader	-48 750	-	-	-48 750
upplåtelse Direkt	16 560 000	-	-	16 560 000
kapitaltillskott	16 560 000	-	-	16 560 000
Balanserat resultat	1 898 609	-2 800 780	2 702 233	1 800 062
Årets resultat	-2 800 780	2 800 780	106 778	106 778
<b>Eget kapital</b>	<b>28 331 450</b>	<b>0</b>	<b>106 778</b>	<b>28 438 228</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 800 062
Årets resultat	106 778
<b>Totalt</b>	<b>1 906 840</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-182 500
Balanseras i ny räkning	1 789 340
	<b>1 906 840</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 634 091	2 464 062
Övriga rörelseintäkter	3	159 310	23 684
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 793 401</b>	<b>2 487 746</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 818 760	-4 567 076
Övriga externa kostnader	9	-151 598	-140 469
Personalkostnader	10	-82 139	-76 719
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-450 372	-450 372
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 502 869</b>	<b>-5 234 636</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>290 531</b>	<b>-2 746 890</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 173	30 493
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-184 927	-84 383
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-183 754</b>	<b>-53 890</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>106 778</b>	<b>-2 800 780</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>106 778</b>	<b>-2 800 780</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	35 287 624	35 737 996
Maskiner och inventarier		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 287 624</b>	<b>35 737 996</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 290 424</b>	<b>35 740 796</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 749	6 802
Övriga fordringar	14	4 654	4 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	188 679	172 677
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>200 082</b>	<b>184 100</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 306 854	463 743
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 306 854</b>	<b>463 743</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 506 936</b>	<b>647 843</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 797 360</b>	<b>36 388 639</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		26 031 535	26 031 535
Fond för yttre underhåll		499 853	3 202 086
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 531 388</b>	<b>29 233 621</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 800 062	1 898 609
Årets resultat		106 778	-2 800 780
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 906 840</b>	<b>-902 171</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>28 438 228</b>	<b>28 331 450</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 941 180	4 018 260
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 941 180</b>	<b>4 018 260</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 777 080	2 807 080
Leverantörsskulder		71 628	715 110
Skatteskulder		5 835	8 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	563 409	508 563
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 417 952</b>	<b>4 038 929</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 797 360</b>	<b>36 388 639</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	290 531	-2 746 890
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	450 372	450 372
	<b>740 903</b>	<b>-2 296 518</b>
Erhållen ränta	1 173	30 493
Erlagd ränta	-177 024	-75 706
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>565 053</b>	<b>-2 341 731</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 982	68 675
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-598 880	677 009
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-49 809</b>	<b>-1 596 047</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	-107 080	-97 445
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>892 920</b>	<b>-97 445</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>843 111</b>	<b>-1 693 492</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>463 743</b>	<b>2 157 235</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 306 854</b>	<b>463 743</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Myrlejonet nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	110 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

**NOT 2, NETTOOMSÄTTNING**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter, bostäder	2 388 996	2 232 744
Hysesintäkter, p-platser	144 000	144 000
Övriga intäkter	101 095	87 318
<b>Summa</b>	<b>2 634 091</b>	<b>2 464 062</b>

**NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Öres- och kronutjämning	-0	1
Erhållna bidrag	3 060	0
Erhållna statliga bidrag	156 250	0
Elstöd	0	23 683
<b>Summa</b>	<b>159 310</b>	<b>23 684</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskötsel	52 068	45 403
Fastighetsskötsel utöver avtal	18 265	14 984
Städning	49 218	38 650
Besiktning och service	60 898	62 210
Yttre skötsel	2 768	34 236
<b>Summa</b>	<b>183 217</b>	<b>195 483</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Reparationer	46 572	122 662
<b>Summa</b>	<b>46 572</b>	<b>122 662</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Planerat underhåll	182 500	3 002 233
<b>Summa</b>	<b>182 500</b>	<b>3 002 233</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsel	85 534	94 433
Uppvärmning	469 364	412 056
Vatten	139 575	91 721
Sophämtning	118 395	109 858
<b>Summa</b>	<b>812 868</b>	<b>708 068</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsförsäkringar	49 703	44 843
Tomträttsavgälder	410 872	365 084
Kabel-TV	61 788	58 898
Fastighetsskatt	71 240	69 805
<b>Summa</b>	<b>593 603</b>	<b>538 630</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Förbrukningsmaterial	1 234	5 065
Övriga förvaltningskostnader	35 114	23 499
Revisionsarvoden	48 183	46 714
Ekonomisk förvaltning	67 068	65 191
<b>Summa</b>	<b>151 598</b>	<b>140 469</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	56 501	52 500
Löner, arbetare	6 000	6 000
Sociala avgifter	19 638	18 219
<b>Summa</b>	<b>82 139</b>	<b>76 719</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	184 927	84 383
<b>Summa</b>	<b>184 927</b>	<b>84 383</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	45 254 743	45 254 743
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>45 254 743</b>	<b>45 254 743</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 516 747	-9 066 375
Årets avskrivning	-450 372	-450 372
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 967 119</b>	<b>-9 516 747</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>35 287 624</b>	<b>35 737 996</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	47 764 000	47 764 000
Taxeringsvärde mark	50 855 000	50 855 000
<b>Summa</b>	<b>98 619 000</b>	<b>98 619 000</b>
<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Andelar SBC	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	4 654	4 621
<b>Summa</b>	<b>4 654</b>	<b>4 621</b>
<b>NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 132	31 501
Försäkringspremier	17 035	15 631
Kabel-TV	15 520	15 447
Tomträtt	105 225	93 800
Förvaltning	16 767	16 298
<b>Summa</b>	<b>188 679</b>	<b>172 677</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2026-02-25	1,10 %	1 521 000	1 521 000
Swedbank	2027-01-25	1,38 %	1 073 630	1 112 170
Swedbank	2025-02-28	3,07 %	2 700 000	2 730 000
Swedbank	2026-11-25	4,21 %	1 423 630	1 462 170
Swedbank	2025-01-28	3,409 %	1 000 000	0
<b>Summa</b>			<b>7 718 260</b>	<b>6 825 340</b>
Varav kortfristig del			3 777 080	2 807 080

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 182 860 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 853	3 343
Städning	3 164	3 164
El	8 305	9 473
Uppvärmning	60 577	61 375
Utgiftsräntor	21 639	13 736
Vatten	19 877	15 326
Löner och arvoden	57 300	52 500
Renhållning	14 602	14 295
Sociala avgifter	18 004	16 495
Förutbetalda avgifter/hyror	316 088	283 856
Beräknat revisionsarvode	40 000	35 000
<b>Summa</b>	<b>563 409</b>	<b>508 563</b>

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 369 000	37 369 000

#### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 12% fr o m 2025-01-01.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Anna Saarikoski  
Styrelseledamot, vice ordförande och sekreterare

---

Carl Bergmark  
Ordförande

---

Johan Brandtler  
Styrelseledamot, teknikansvarig

---

Lina Svedestedt  
Styrelseledamot

---

Mats Åkerberg  
Styrelseledamot, ekonomiansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2025 11:22

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 23.04.2025 12:00

DOCUMENT ID:

BkFUcVL1gl

ENVELOPE ID:

rkMGU54Lyxe-BkFUcVL1gl

DOCUMENT NAME:

Brf Myrlejonet nr 1, 716421-9391 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Gustaf Johan Brandtler johan.brandtler@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 12:43 23.04.2025 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.3.210
2. MATS BERTIL ÅKERBERG akerbergmats73@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 14:14 23.04.2025 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 62.209.185.35
3. Carl Martin Bergmark callebergmark@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 15:39 23.04.2025 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.136.36
4. ANNA SAARIKOSKI anna.saarikoski@hotmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 17:59 23.04.2025 17:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.38
5. Lina Victoria Svedestedt lina.svedestedt@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 20:30 23.04.2025 20:30	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.40
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	27.04.2025 11:22 27.04.2025 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.230.200

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Myrlejonet nr 1  
Org.nr. 716421-9391

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Myrlejonet nr 1 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 upphöra med 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Myrlejonet nr 1 för år 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

### Revisorers 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

STOCKHOLM den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2025 11:21

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 23.04.2025 12:00

DOCUMENT ID:

SyztLqNLkel

ENVELOPE ID:

ryXzL9Elyxg-SyztLqNLkel

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser Brf Myrlejonet Nr 1 för 2024.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	27.04.2025 11:21	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	27.04.2025 11:21	Low	IP: 89.255.230.200

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed