

Årsredovisning 2025

Brf Myrlejonet nr 1

716421-9391



 BJphQ7wC-g-H1JpXQP0-x

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Myrlejonet nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 ekonomiska plan registrerades 1992-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

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

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg ingår

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 846 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Martin Bergmark	Ordförande
Anna Saarikoski	Styrelseledamot
Lina Victoria Svedestedt	Styrelseledamot
Mats Bertil Åkerberg	Styrelseledamot
Nils Gustaf Johan Brandtler	Styrelseledamot
Nils Eliasson	Styrelsesuppleant (efter stämma 2025)
Krister Eriksson	Styrelsesuppleant (fram till stämma 2025)

Valberedning

Martin Ström
August Berg

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor
Kristina Hörfors-Johansson	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2052.

Utförda historiska underhåll

- 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
- 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
- 2024** ● Byte av staket mellan uteplats och garagedfart
Underhåll av trädgårdsbod
- 2025** ● Översyn och byte av termostatventiler i lägenheter och gemensamma utrymmen

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 enlighet med gällande regler upprättats 2018.

OVK-besiktning har genomförts 2022. OVK besiktning ska senast 2028 göras på nytt för bostäderna. Ny OVK-besiktning har med godkänt resultat under 2025 genomförts för den del som utgör omsorgsboende.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 det senaste åren för att täcka ökade driftskostnader, höjda tomträttsavgälder samt ett högre ränteläge. Ytterligare höjning av årsavgifterna om totalt 5 % har beslutats från och med den 1 mars 2026 för att täcka ökade driftskostnader.

I samband med beslut om avgiftshöjning beslutade styrelsen att amortera 500 000 kr extra på föreningens lån. Den extraamortering om 400 000 kr som styrelsen beslutade i december 2024 genomfördes under början av 2025.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under verksamhetsåret sett över alternativ för fastighetsskötsel. Styrelsen har sagt upp befintligt avtal med Driftia Förvaltning och istället tecknat avtal om fastighetsskötsel och teknisk förvaltning med Jakobsen Properties från den 1 januari 2026. Avtalet om teknisk förvaltning kommer att ge styrelsen ett underlag inför kommande övergång till redovisningsmetod K3. Styrelsen har också under 2025 sagt upp avtalen med Brandsäkra och Schneider Electric med anledning av att dessa leveranser ingår i Jakobsen Properties åtagande. Avtalen med Brandsäkra och Schneider Electric löper under delar av 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 52 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 914 448	2 634 091	2 464 063	2 237 108
Resultat efter fin. poster	254 193	106 778	-2 800 780	-178 644
Soliditet (%)	80	77	78	81
Yttre fond	617 353	499 853	3 202 086	3 163 877
Taxeringsvärde	103 639 000	98 619 000	98 619 000	98 619 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	940	839	785	706
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,5	85,5	89,7	89,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 358	2 712	2 398	2 432
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 106	2 422	2 142	2 172
Sparande / kvm totalyta, kr	260	232	205	167
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	27	30	45
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	148	147	129	114
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	44	29	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	220	218	188	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	2,54	1,23	1,14
Räntekänslighet (%)	2,51	3,23	3,06	3,44

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 (för småhus ingår även biyta).

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	4 265 235	-	-	4 265 235
Upplåtelseavgifter	5 255 050	-	-	5 255 050
Fond, yttre underhåll	499 853	-	117 500	617 353
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-48 750	-	-	-48 750
Direkt kapitaltillskott	16 560 000	-	-	16 560 000
Balanserat resultat	1 800 062	106 778	-117 500	1 789 340
Årets resultat	106 778	-106 778	254 193	254 193
Eget kapital	28 438 228	0	254 193	28 692 420

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 789 340
Årets resultat	254 193
Totalt	2 043 532

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	1 926 032
	2 043 532

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 914 448	2 634 091
Övriga rörelseintäkter	3	10 439	159 310
Summa rörelseintäkter		2 924 887	2 793 401
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 834 740	-1 818 760
Övriga externa kostnader	9	-126 055	-151 598
Personalkostnader	10	-77 263	-82 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-450 372	-450 372
Summa rörelsekostnader		-2 488 429	-2 502 869
RÖRELSERESULTAT		436 458	290 531
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		584	1 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-182 849	-184 927
Summa finansiella poster		-182 265	-183 754
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		254 193	106 778
ÅRETS RESULTAT		254 193	106 778

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	34 837 252	35 287 624
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 837 252	35 287 624
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 840 052	35 290 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		123 406	6 749
Övriga fordringar	16	2 156	4 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	220 720	188 679
Summa kortfristiga fordringar		346 282	200 082
Kassa och bank			
Kassa och bank		899 308	1 306 854
Summa kassa och bank		899 308	1 306 854
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 245 590	1 506 936
SUMMA TILLGÅNGAR		36 085 642	36 797 360

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 031 535	26 031 535
Fond för yttre underhåll		617 353	499 853
Summa bundet eget kapital		26 648 888	26 531 388
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 789 340	1 800 062
Årets resultat		254 193	106 778
Summa fritt eget kapital		2 043 532	1 906 840
SUMMA EGET KAPITAL		28 692 420	28 438 228
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	996 550	3 941 180
Summa långfristiga skulder		996 550	3 941 180
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	5 714 630	3 777 080
Leverantörsskulder		133 764	71 628
Skatteskulder		4 352	5 835
Övriga kortfristiga skulder		600	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	543 326	563 409
Summa kortfristiga skulder		6 396 672	4 417 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 085 642	36 797 360

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	436 458	290 531
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	450 372	450 372
	886 830	740 903
Erhållen ränta	584	1 173
Erlagd ränta	-189 032	-177 024
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	698 382	565 053
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-146 200	-15 982
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 353	-598 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	599 535	-49 809
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 000 000
Amortering av lån	-1 007 080	-107 080
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 007 080	892 920
ÅRETS KASSAFLÖDE	-407 545	843 111
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 306 854	463 743
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	899 308	1 306 854

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Myrlejonet nr 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 675 752	2 388 996
Hysesintäkter, p-platser	143 550	144 000
Övriga intäkter	95 146	101 095
Summa	2 914 448	2 634 091

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-1	-0
Erhållna bidrag	10 440	3 060
Erhållna statliga bidrag	0	156 250
Summa	10 439	159 310

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	50 880	52 068
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	18 265
Städning	38 940	49 218
Besiktning och service	67 565	60 898
Trädgårdsarbete	5 592	2 768
Summa	162 977	183 217

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	15 576	37 602
Rep Underhåll	3 375	0
Rep Hyreslägenheter/bostäder	52 888	0
Rep Övriga gemensamma utrymmen	0	4 470
Rep Ventilation	10 573	0
Rep El/Installation	2 488	0
Rep försäkringskada	0	4 500
Summa	84 900	46 572

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Planerat underhåll	124 550	182 500
Summa	124 550	182 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	94 020	85 534
Uppvärmning	472 915	469 364
Vatten	135 267	139 575
Sophämtning	114 046	118 395
Summa	816 248	812 868

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	52 811	49 703
Tomträttsavgälder	456 444	410 872
Kabel-TV	62 080	61 788
Fastighetsskatt	74 730	71 240
Summa	646 065	593 603

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	800	1 234
Revisionsarvoden	41 990	48 183
Övriga förvaltningskostnader	14 233	35 114
Ekonomisk förvaltning	69 032	67 068
Summa	126 055	151 598

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	56 501
Löner, arbetare	0	6 000
Sociala avgifter	18 463	19 638
Summa	77 263	82 139

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	182 755	184 927
Övriga räntekostnader	94	0
Summa	182 849	184 927

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	45 254 743	45 254 743
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 254 743	45 254 743
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 967 119	-9 516 747
Årets avskrivning	-450 372	-450 372
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 417 491	-9 967 119
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 837 252	35 287 624
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 794 000	47 764 000
Taxeringsvärde mark	45 845 000	50 855 000
Summa	103 639 000	98 619 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 103	26 103
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 103	26 103
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 103	-26 103
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 103	-26 103
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 795	94 795
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	94 795	94 795
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-94 795	-94 795
Utgående ackumulerad avskrivning	-94 795	-94 795
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 156	4 654
Summa	2 156	4 654

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 464	34 132
Fastighetsskötsel	18 736	0
Försäkringspremier	17 886	17 035
Kabel-TV	15 776	15 520
Tomträtt	116 600	105 225
Förvaltning	17 258	16 767
Summa	220 720	188 679

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-02-25	1,10 %	1 521 000	1 521 000
Swedbank	2027-01-25	1,38 %	1 035 090	1 073 630
Swedbank	2026-02-28	2,42 %	2 170 000	2 700 000
Swedbank	2026-11-25	4,21 %	1 385 090	1 423 630
Swedbank	2026-01-28	2,46 %	600 000	1 000 000
Summa			6 711 180	7 718 260
Varav kortfristig del			5 714 630	3 777 080

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 175 780 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 853
Städning	3 245	3 164
El	9 181	8 305
Uppvärmning	62 808	60 577
Utgiftsräntor	15 456	21 639
Vatten	22 594	19 877
Löner	47 340	57 300
Uppl kostn renhållningsavg	11 809	14 602
Sociala avgifter	14 863	18 004
Förutbetalda avgifter/hyror	316 030	316 088
Beräknat revisionsarvode	40 000	40 000
Summa	543 326	563 409

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 369 000	37 369 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-03.

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

Anna Saarikoski
Styrelseledamot

Carl Martin Bergmark
Ordförande

Lina Victoria Svedestedt
Styrelseledamot

Mats Bertil Åkerberg
Styrelseledamot

Nils Gustaf Johan Brandtler
Styrelseledamot

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

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 14:37

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 05.05.2026 10:00

DOCUMENT ID:

H1JpXQP0-x

ENVELOPE ID:

BJphQ7wC-g-H1JpXQP0-x

DOCUMENT NAME:

Brf Myrlejonet nr 1, 716421-9391 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

3ef9ebd3d612e5d9c3f07dd610fbcf880039110432c954c
d5d853b90e8428a43f7adf444476c1e0a547271d7b9b5f
a40880a30e8baaeae9f262245fae7fc8e5d

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Martin Bergmark callebergmark@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:24 05.05.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 78.41.240.18
2. Lina Victoria Svedestedt lina.svedestedt@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:25 05.05.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 178.236.65.20
3. ANNA SAARIKOSKI anna.saarikoski@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:25 05.05.2026 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.74.182
4. MATS BERTIL ÅKERBERG akerbergmats73@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 10:30 05.05.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 62.209.185.35
5. Nils Gustaf Johan Brandtler johan.brandtler@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 14:16 05.05.2026 11:39	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.118.61
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 14:37 08.05.2026 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

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

📎 Attachments

No attachments 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

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 2025.

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 2025 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 Standard 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 2025 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 14:37

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 05.05.2026 10:00

DOCUMENT ID:

B1gp7Xv0bg

ENVELOPE ID:

ByanQmvRbx-B1gp7Xv0bg

DOCUMENT NAME:

RB - Brf Myrlejonet nr 1.pdf

2 pages

SHA-512:

d1beb51ab96f8cbb9b86b7482ec9730189b5ae13eae682
415f5473b2af8780aa3c418517038c1e3327ff1037b9242
fa8cb4c2bcc3cce96659e1bedf279f4d912

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	08.05.2026 14:37	eID	Swedish BankID
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	08.05.2026 14:36	Low	IP: 217.119.170.26

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

Attachments

No attachments 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

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