

# Årsredovisning 2024

Brf Mjörnbo Gårdar 1

769640-1996



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Mjörnbo Gårdar 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. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 14</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 kommer 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 Lerum.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-07-15. Stadgar registrerades 2021-07-15 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Hjällsnäs 9:111      | 2023    | Lerum  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 4 563 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Angelica Mårtensson | Ordförande      |
| Anna Wiskari        | Styrelseledamot |
| Jörgen Jonsson      | Styrelseledamot |
| Roni Kojtari        | Styrelseledamot |
| Vincent Odin Jeune  | Styrelseledamot |

### Valberedning

Mimmi Udén, Jimmy Hallonsköld

### Firmateckning

Firman tecknades av styrelsen

### Revisorer

Erika Einarsson                      Auktoriserad Revisor                      KPMG AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-26. Byte av revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Planerade underhåll

**2025** ● Årgärder efter garantibesiktningen

## Avtal med leverantörer

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Ekonomisk Förvaltning | Nabo                     |
| Fastighetsskötsel     | MBA Fastighetservice     |
| Parkeringsjänster     | Avarn Security           |
| Sophantering          | Remondis                 |
| Sopphantering         | Renova                   |
| Tv, Bredband          | Telia                    |
| Måsbekämpning         | EAFS Bygg & Fågelsäkring |
| Elavtal               | Lerums Energi            |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Garantibesiktning gjordes

Sturesearvorde röstades igenom

Underhållsplan upprättades

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

Avtalet med MBA sades upp

Kollektivt bostadsrättstillägg tecknades.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 68 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL  | 2024       | 2023       | 2022    |
|--|------------|------------|---------|
| Nettoomsättning                                    | 2 610 010  | 2 492 820  | 122 659 |
| Resultat efter fin. poster                         | -675 059   | -610 413   | -1 510  |
| Soliditet (%)                                      | 67         | 67         | 67      |
| Yttre fond   | 157 200    | -          | -       |
| Taxeringsvärde                                     | 78 600 000 | 78 600 000 | -       |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 571        | 545        | -       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,6       | 99,7       | -       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 12 442     | 12 492     | 12 492  |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 12 442     | 12 492     | 12 492  |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 82         | 96         | 19      |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 2          | 2          | -       |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -          | -          | -       |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 48         | 42         | 1       |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 50         | 44         | 1       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,28       | 2,58       | -       |
| Räntekänslighet (%)                                | 21,79      | 22,94      | -       |

**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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen ser inte att detta påverkar ekonomin negativt på lång sikt. Budgeten för 2025 visar att det negativa resultatet kommer halveras kommande år med delvis hjälp av en avgiftshöjning på 2%. Samt att räntekostnaderna förväntas minska under kommande år.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31         |
|-----------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 117 505 000        | -  | -                               | 117 505 000        |
| Fond, yttre underhåll | 0                  | -  | 157 200                         | 157 200            |
| Balanserat resultat   | -1 510             | -610 413                                     | -157 200                        | -769 123           |
| Årets resultat        | -610 413           | 610 413                                      | -675 059                        | -675 059           |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>116 893 077</b> | <b>0</b>                                     | <b>-675 059</b>                 | <b>116 218 018</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -769 123          |
| Årets resultat      | -675 059          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-1 444 182</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 495 000           |
| Balanseras i ny räkning              | -1 939 182        |
|                                      | <b>-1 444 182</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          | 2 610 010         | 2 492 820         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 5 217             | 3                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>2 615 227</b>  | <b>2 492 823</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -784 219          | -531 637          |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -108 037          | -62 788           |
| Personalkostnader                                 | 9          | -70 300           | 0                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -1 047 852        | -1 047 852        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-2 010 407</b> | <b>-1 642 276</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>604 820</b>    | <b>850 547</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 18 873            | 10 790            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -1 298 752        | -1 471 750        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-1 279 879</b> | <b>-1 460 960</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-675 059</b>   | <b>-610 413</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-675 059</b>   | <b>-610 413</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 11  | 171 820 301        | 172 868 153        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>171 820 301</b> | <b>172 868 153</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>171 820 301</b> | <b>172 868 153</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 16 747             | 32 424             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12  | 98 016             | 75 714             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>114 763</b>     | <b>108 138</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                |     | 1 434 335          | 1 325 226          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 434 335</b>   | <b>1 325 226</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 549 098</b>   | <b>1 433 364</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>173 369 399</b> | <b>174 301 517</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 117 505 000        | 117 505 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 157 200            | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>117 662 200</b> | <b>117 505 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -769 123           | -1 510             |
| Årets resultat                               |     | -675 059           | -610 413           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-1 444 182</b>  | <b>-611 923</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>116 218 018</b> | <b>116 893 077</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 38 000 000         | 38 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>38 000 000</b>  | <b>38 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 18 772 000         | 19 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 24 103             | 25 152             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 15 759             | -89                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14  | 339 519            | 383 377            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>19 151 381</b>  | <b>19 408 440</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>173 369 399</b> | <b>174 301 517</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER   | 2024             | 2023             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>604 820</b>   | <b>850 547</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar   | 1 047 852        | 1 047 852        |
|   | <b>1 652 672</b> | <b>1 898 399</b> |
| Erhållen ränta  | 18 873           | 10 790           |
| Erlagd ränta  | -1 326 341       | -1 390 989       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>345 204</b>   | <b>518 200</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -6 625           | -8 068           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -1 470           | 76 805           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>337 109</b>   | <b>586 937</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                  |
| Amortering av lån   | -228 000         | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-228 000</b>  | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>109 109</b>   | <b>586 937</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>1 325 226</b> | <b>738 289</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>1 434 335</b> | <b>1 325 226</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mjörnbo Gårdar 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 bredband, 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 1 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder    | 2 530 008        | 2 409 732        |
| Hysesintäkter, p-platser | 1 275            | 0                |
| Kabel-TV/Bredband        | 74 880           | 74 880           |
| Övriga intäkter          | 3 847            | 8 208            |
| <b>Summa</b>             | <b>2 610 010</b> | <b>2 492 820</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2024         | 2023     |
|--------------------------|--------------|----------|
| Öres- och kronutjämning  | 1            | 3        |
| Försäkringsersättning    | 1 090        | 0        |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag | 4 126        | 0        |
| <b>Summa</b>             | <b>5 217</b> | <b>3</b> |

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel      | 49 537         | 69 857        |
| Besiktning och service | 236 513        | 0             |
| Snöskottning           | 2 813          | 844           |
| Övrigt                 | 6 385          | 0             |
| <b>Summa</b>           | <b>295 248</b> | <b>70 701</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024         | 2023         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Reparationer            | 0            | 454          |
| Bostäder                | 1 800        | 0            |
| Soprum/miljöanläggning  | 0            | 2 100        |
| Dörrar och lås/porttele | 3 121        | 1 051        |
| VA                      | 4 368        | 0            |
| <b>Summa</b>            | <b>9 289</b> | <b>3 605</b> |

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024           | 2023           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 10 551         | 8 759          |
| Vatten       | 219 682        | 190 900        |
| Sophämtning  | 101 626        | 113 986        |
| <b>Summa</b> | <b>331 859</b> | <b>313 645</b> |

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 64 843         | 64 765         |
| Kabel-TV               | 0              | 1 235          |
| Bredband               | 0              | 21 368         |
| Bredband/Kabeltv       | 82 980         | 56 318         |
| <b>Summa</b>           | <b>147 823</b> | <b>143 686</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 34 369         | 15 620        |
| Förbrukningsmaterial         | 284            | 916           |
| Revisionsarvoden             | 23 000         | 0             |
| Ekonomisk förvaltning        | 50 384         | 46 251        |
| <b>Summa</b>                 | <b>108 037</b> | <b>62 788</b> |

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023     |
|------------------|---------------|----------|
| Styrelsearvoden  | 53 498        | 0        |
| Sociala avgifter | 16 802        | 0        |
| <b>Summa</b>     | <b>70 300</b> | <b>0</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|   | 2024             | 2023             |
|---|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 298 389        | 1 471 243        |
| Övriga räntekostnader                               | 363              | 507              |
| <b>Summa</b>  | <b>1 298 752</b> | <b>1 471 750</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 174 005 000        | 174 005 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>174 005 000</b> | <b>174 005 000</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -1 136 847         | -88 995            |
| Årets avskrivning                             | -1 047 852         | -1 047 852         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 184 699</b>  | <b>-1 136 847</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>171 820 301</b> | <b>172 868 153</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>69 220 278</i>  | <i>69 220 278</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 68 000 000         | 68 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 10 600 000         | 10 600 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>78 600 000</b>  | <b>78 600 000</b>  |

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 23 469        | 18 873        |
| Försäkringspremier                                  | 61 789        | 44 245        |
| Förvaltning   | 12 758        | 12 596        |
| <b>Summa</b>  | <b>98 016</b> | <b>75 714</b> |

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2025-02-28               | 3,09 %                  | 18 772 000          | 19 000 000          |
| Stadshypotek          | 2026-03-01               | 1,21 %                  | 19 000 000          | 19 000 000          |
| Stadshypotek          | 2028-03-01               | 1,37 %                  | 19 000 000          | 19 000 000          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>56 772 000</b>   | <b>57 000 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 18 772 000          | 19 000 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 632 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21 348         | 31 575         |
| Fastighetsskötsel                                   | 0              | 3 987          |
| El  | 999            | 1 121          |
| Vatten  | 57 676         | 47 983         |
| Utgiftsräntor                                       | 53 172         | 80 761         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 217 074        | 217 950        |
| Beräknat revisionsarvode                            | -10 750        | 0              |
| <b>Summa</b>  | <b>339 519</b> | <b>383 377</b> |

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 57 000 000 | 57 000 000 |

## NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjs med 2% inför 2025.

## Underskrifter

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

Lerum

---

Angelica Mårtensson  
Ordförande

---

Anna Wiskari  
Styrelseledamot

---

Jörgen Jonsson  
Styrelseledamot

---

Roni Kojtari  
Styrelseledamot

---

Vincent Odin Jeune  
Styrelseledamot

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

---

KPMG AB  
Erika Einarsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.03.2025 18:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 04.03.2025 13:27

DOCUMENT ID:

rybuhbOVokg

ENVELOPE ID:

Syld2W\_Ej1l-rybuhbOVokg

DOCUMENT NAME:

Brf Mjörnbo Gårdar 1, 769640-1996 - Årsredovisning 2024.pdf  
16 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Vincent Odin Jeune<br>arkonis82@gmail.com                         | Signed<br>Authenticated | 04.03.2025 13:36<br>04.03.2025 13:27 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.65.3     |
| 2. JÖRGEN JONSSON<br>jorgen.manc@gmail.com                           | Signed<br>Authenticated | 04.03.2025 15:06<br>04.03.2025 15:03 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.215.146.229 |
| 3. ANNA AUGUSTA KAROLIINA WISKARI<br>anna.wiskari@gmail.com          | Signed<br>Authenticated | 04.03.2025 19:32<br>04.03.2025 14:23 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.93.144   |
| 4. RONI KOJTARI<br>kojtari.roni@hotmail.com                          | Signed<br>Authenticated | 04.03.2025 19:43<br>04.03.2025 13:28 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.194.137.170  |
| 5. Angelica Beatrice Mårtensson<br>angelica.martensson0608@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 04.03.2025 21:57<br>04.03.2025 13:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.229.7.55     |
| 6. Erika Marie Einarsson<br>erika.einarsson@kpmg.se                  | Signed<br>Authenticated | 05.03.2025 18:42<br>05.03.2025 18:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.191.160.81   |

\* 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 Brf Mjörnbo Gårdar 1, org. nr 769640-1996

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mjörnbo Gårdar 1 för år 2024.

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 31 december 2024 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 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 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. 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 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.

## 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 Brf Mjörnbo Gårdar 1 för år 2024 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 och 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Erika Einarsson

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.03.2025 18:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 04.03.2025 13:27

DOCUMENT ID:

HJ702ZOEjX

ENVELOPE ID:

Sywn-uNokx-HJ702ZOEjX

DOCUMENT NAME:

RB Brf Mjörnbo Gårdar 1 2024.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                             |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| 1. Erika Marie Einarsson<br>erika.einarsson@kpmg.se | Signed<br>Authenticated | 05.03.2025 18:43<br>05.03.2025 18:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.191.160.81 |

\* 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