



Välkommen till årsredovisningen för Brf Myrmalmen

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

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
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 2011-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-12 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
Myrmalmen 1	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2025 och gäller fram till och med 2035-04-01.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1969

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 50 bostadsrätter om totalt 2 970 kvm och 5 lokaler om 124 kvm. Byggnadernas totalyta är 3104 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joel Florén	Ordförande
Frej Petersson	Styrelseledamot
Jonas Lindmark	Styrelseledamot
Johan Landqvist	Suppleant
Lotta Persson	Suppleant

Valberedning

Klara Nagy

Maja Lundqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.
Extra föreningsstämma hölls 2024-09-29. Nytt beslut om revisor.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Frånluftsventilation tvättstuga
- 2023-2024 ● Utbyte av lamparmaturer i källargångar.
- 2022-2023 ● OVK genomförd 2022, uppföljningsarbete och åtgärder genomförda 2023.
- 2022 ● Byte av tvättmaskin - Utbyte av en av föreningens gemensamma tvättmaskiner
- 2021 ● Renovering av balkonger
- 2020 ● Installation av taksäkerhet + målning av taknock
- 2018 ● Renovering av portar och trappuppgångar
- 2017 ● Dränering kring fastigheter
Målning trapphus, etapp 1

Planerade underhåll

- 2025 ● Takunderhåll
Målning trapphus, etapp 2
- 2025-2030 ● Kommande byte av tak, genomförs vid behov
- 2026 ● Utbyte lampor trapphus
Renovering av tvättstuga, ink maskinbyte vid behov
- 2026-2028 ● Ny undercentral, genomförs vid behov

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel	Cemi
Snöröjning	Habitek
Trapphusstädning	Stavhamn & Co Markttjänst
Entrémattor	Stockholms Entrémattor

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har haft två städdagar och en trädgårdsdag med efterföljande grillning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av hyror med 5,4% från 2024-04-01 efter förhandling via Hyresgästföreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Ny leverantör av entrémattor för att sänka föreningens kostnader.

Övriga uppgifter

Föreningen har 10 hyresrätter vilka är en dold tillgång.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 67 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 067 629	2 750 952	2 463 782	2 424 177
Resultat efter fin. poster	-301 493	-344 225	-537 183	-5 434 590
Soliditet (%)	79	80	79	89
Yttre fond	1 129 187	683 500	191 000	662 648
Taxeringsvärde	73 804 000	73 804 000	73 804 000	56 312 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	941	824	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,9	74,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 317	4 388	4 483	4 574
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 455	3 511	3 587	3 660
Sparande per kvm totalyta, kr	108	110	32	41
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	31	20	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	243	196	151	186
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	42	38	49
Energikostnad per kvm totalyta, kr	349	269	209	258
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	1,71	-	-
Räntekänslighet (%)	4,59	5,32	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har tidigare år höjt avgifterna och hyrorna för att möta ökade kostnader för drift, löpande underhåll och planerat underhåll. Styrelsen ser löpande över föreningens ekonomi och likviditet och avgifterna kan framöver komma att justeras utefter behov. Utöver inkomster från avgifter och hyror har föreningen 10 hyresrätter som utgör en dold tillgång.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	49 143 000	-	-	49 143 000
Upplåtelseavgifter	14 387 553	-	-	14 387 553
Fond, yttre underhåll	683 500	-46 813	492 500	1 129 187
Balanserat resultat	-19 062 807	-297 412	-492 500	-19 852 719
Årets resultat	-344 225	344 225	-301 493	-301 493
Eget kapital	44 807 021	0	-301 493	44 505 529

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 360 219
Årets resultat	-301 493
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-492 500
Totalt	-20 154 211

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-20 154 211

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 067 629	2 750 952
Övriga rörelseintäkter	3	10 692	7 392
Summa rörelseintäkter		3 078 321	2 758 344
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 198 275	-1 963 138
Övriga externa kostnader	9	-134 289	-157 487
Personalkostnader	10	-158 137	-162 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-637 812	-637 812
Summa rörelsekostnader		-3 128 513	-2 920 572
RÖRELSERESULTAT		-50 192	-162 229
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 726	6 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-260 026	-188 329
Summa finansiella poster		-251 300	-181 996
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-301 493	-344 225
ÅRETS RESULTAT		-301 493	-344 225

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	55 077 613	55 715 425
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 077 613	55 715 425
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 077 613	55 715 425
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 916	10 670
Övriga fordringar	14	712 690	469 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	46 943	0
Summa kortfristiga fordringar		774 549	480 172
Kassa och bank			
Kassa och bank		162 331	157 331
Summa kassa och bank		162 331	157 331
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		936 880	637 503
SUMMA TILLGÅNGAR		56 014 493	56 352 927

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 530 553	63 530 553
Fond för yttre underhåll		1 129 187	683 500
Summa bundet eget kapital		64 659 740	64 214 053
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 852 719	-19 062 807
Årets resultat		-301 493	-344 225
Summa fritt eget kapital		-20 154 211	-19 407 032
SUMMA EGET KAPITAL		44 505 529	44 807 021
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 045 961	8 488 529
Summa långfristiga skulder		5 045 961	8 488 529
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 678 416	2 410 862
Leverantörsskulder		142 340	134 098
Skatteskulder		14 035	21 108
Övriga kortfristiga skulder		196 055	193 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	432 157	297 753
Summa kortfristiga skulder		6 463 003	3 057 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 014 493	56 352 927

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-50 192	-162 229
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	637 812	637 812
	587 620	475 583
Erhållen ränta	8 726	6 333
Erlagd ränta	-260 026	-188 329
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	336 319	293 587
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 788	7 274
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	138 072	-63 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	419 603	237 727
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	5 830	10 154
Amortering av lån	-180 844	-245 752
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-175 014	-235 598
ÅRETS KASSAFLÖDE	244 589	2 129
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	603 396	601 267
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	847 985	603 396

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Myrmalmen 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	1,02 %
---------	--------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2 333 988	2 047 824
Hysesintäkter bostäder	691 440	662 124
Hysesintäkter lokaler	7 552	0
Gemensamhetslokal	4 600	10 900
Övriga serviceavgifter	400	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 048	375
Övernattnings-/gästlägenhet	18 600	19 000
Pantsättningsavgift	3 438	5 166
Överlåtelseavgift	5 730	3 066
Administrativ avgift	833	0
Vidarefakturerade kostnader	0	2 500
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	3 067 629	2 750 952

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	3 600	0
Övriga intäkter	7 092	7 392
Summa	10 692	7 392

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	122 958	92 484
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 631	57 806
Fastighetsskötsel gård enl avtal	1 875	7 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 375	27 136
Larm och bevakning	4 129	0
Städning enligt avtal	88 392	91 094
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5 975	0
Brandskydd	796	10 885
Myndighetstillsyn	12 663	8 990
Gårdkostnader	0	3 130
Snöröjning/sandning	86 206	151 997
Serviceavtal	0	9 375
Mattvätt/Hyrmattor	52 302	48 476
Förbrukningsmaterial	3 362	5 939
Summa	402 663	514 813

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 995	350
Bostadsrättslägenheter	1 933	0
Tvättstuga	32 634	10 543
Trapphus/port/entr	10 656	0
Dörrar och lås/porttele	9 560	4 046
VVS	34 091	2 165
Ventilation	6 130	0
Mark/gård/utemiljö	59 125	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 723
Summa	157 124	20 827

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	0	27 300
Elinstallationer	0	19 513
Summa	0	46 813

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	116 532	96 101
Uppvärmning	755 667	609 231
Vatten	210 188	130 295
Sophämtning/renhållning	119 225	105 640
Summa	1 201 612	941 267

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	69 257	62 970
Tomträttsavgäld	223 200	223 200
Kabel-TV	16 113	20 520
Bredband	22 466	29 348
Fastighetsskatt	105 840	103 380
Summa	436 876	439 418

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	987
Tele- och datakommunikation	0	449
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	50 000
Styrelseomkostnader	990	0
Fritids och trivselkostnader	1 014	91
Föreningskostnader	20 310	1 494
Förvaltningsarvode enl avtal	56 704	49 791
Överlåtelsekostnad	7 165	2 626
Pantsättningskostnad	3 438	3 150
Korttidsinventarier	0	499
Administration	2 941	15 472
Konsultkostnader	8 625	26 438
Bostadsrätterna Sverige	0	6 490
Föreningsavgifter	1 390	0
Summa	134 289	157 487

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	109 330	123 375
Löner till kollektivanst	11 000	0
Arbetsgivaravgifter	37 807	38 760
Summa	158 137	162 135

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	260 026	188 311
Dröjsmålsränta	0	18
Summa	260 026	188 329

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 530 323	62 530 323
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	62 530 323	62 530 323
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 814 898	-6 177 086
Årets avskrivning	-637 812	-637 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 452 710	-6 814 898
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 077 613	55 715 425
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	36 804 000	36 804 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
Summa	73 804 000	73 804 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	427 500	427 500
Utgående anskaffningsvärde	427 500	427 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-427 500	-427 500
Utgående avskrivning	-427 500	-427 500
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	27 036	23 437
Transaktionskonto	333 364	355 118
Borgo räntekonto	352 289	90 947
Summa	712 690	469 502

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	6 490	0
Förutbet fast skötsel	20 745	0
Förutbet kabel-TV	5 454	0
Förutbet bredband	6 702	0
Upplupna intäkter	7 552	0
Summa	46 943	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2027-07-09	3,84 %	2 141 267	2 195 269
SBAB	2026-11-12	1,25 %	3 055 508	3 152 320
SBAB	2025-01-13	3,87 %	2 242 394	2 242 394
SBAB	2025-12-11	1,17 %	3 285 208	3 309 408
Summa			10 724 377	10 899 391
Varav kortfristig del			5 678 416	2 410 862

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 849 307 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
Upplupna kostnader	16 515	47 285
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	14 542	0
Uppl kostn el	10 728	0
Uppl kostnad Värme	84 676	0
Uppl kostn vatten	37 281	0
Uppl kostnad Sophämtning	14 958	0
Förutbet hyror/avgifter	253 457	250 468
Summa	432 157	297 753

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 750 000	28 750 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgifter med 9.5% 2025-02-01 för att följa inflationstakten, ökade fasta kostnader och sparande för framtida renoveringar.

Renoverat frånluftsror i tvättstugan samt påbörjat systematiskt brandskyddsarbete

Stamspolning genomfördes i mars.

Underskrifter

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

Stockholm

Frej Petersson
Styrelseledamot

Joel Florén
Ordförande

Jonas Lindmark
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 12:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 15:11

DOCUMENT ID:

Bk-E73COLle

ENVELOPE ID:

By4m3Adleg-Bk-E73COLle

DOCUMENT NAME:

Brf Myrmalmen, 769620-8532 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL FLORÉN joel.floren@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 15:36 07.05.2025 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.14.76
2. JONAS LINDMARK jonas@capestream.se	 Signed Authenticated	07.05.2025 18:35 07.05.2025 18:29	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.61.143
3. Frej Emanuel Petersson frejpetersson@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2025 19:00 07.05.2025 18:58	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.154.23
4. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	 Signed Authenticated	08.05.2025 12:02 08.05.2025 12:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.208.207

* 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 Myrmalmen, org. nr 769620-8532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Myrmalmen 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 Bostadsrättsföreningen Myrmalmen 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 12:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 07.05.2025 15:11

DOCUMENT ID:

rk7NQn00lee

ENVELOPE ID:

SJxVm20deeg-rk7NQn00lee

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Myrmalmen 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN	 Signed	08.05.2025 12:03	eID	Swedish BankID
monika.lindgren@kpmg.se	Authenticated	08.05.2025 12:03	Low	IP: 90.224.208.207

* 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