



Välkommen till årsredovisningen för Brf Myrmalmen

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. 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Myrmalmen 1	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2025. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2045.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB. I försäkringen ingår skadedjursförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 10 hyreslägenheter, vilket utgör en dold tillgång och 50 bostadsrätter om totalt 2481 kvm och 5 lokaler om 131 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 073 kvm.

Lägenhetsfördelning: 51 st 2 rum och kök, 9 st 3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Klara Nagy	Ordförande
Ida Maria Wiberg	Styrelseledamot
Disa Maria Gillner	Styrelseledamot
Lotta Persson	Styrelseledamot
Victor Love Karlström	Styrelseledamot
Elisa Lazzari	Suppleant
Polina Todorova Ignatova	Suppleant

Valberedning

Jonas Lindmark
Selam Arzelibanos

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-22. Nya styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

För fastigheten finns en tioårig underhållsplan upprättad. Den uppdateras årligen av styrelsen.

Utförda historiska underhåll

- 2015 ● Fönsterbyte
- 2017 ● Målning trapphus, etapp 1
Dränering kring fastigheter
- 2018 ● Renovering av portar och trappuppgångar
- 2020 ● Installation av taksäkerhet + målning av taknock
- 2021 ● Renovering av balkonger
- 2022 ● Byte av tvättmaskin - Utbyte av en av föreningens gemensamma tvättmaskiner
- 2022-2023 ● OVK genomförd 2022, uppföljningsarbete och åtgärder genomförda 2023.
- 2023-2024 ● Utbyte av lamparmaturer i källargångar.
- 2024 ● Frånluftsventilation tvättstuga
- 2025 ● Partiell renovering av hyreslägenhet
Renoverade trappsteg
Påörjat stamspolning
Frånluftsventilation tvättstuga på grund av problem
Påbörjat systematiskt brandskyddsarbete

Planerade underhåll

2026	●	Byte av torktumlare i tvättstugorna Utbyte utomhusarmatur
2026-2027	●	Underhåll hyresrätter
2027	●	Målning trapphus, etapp 2
2030	●	Takunderhåll

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av fyra lån har omförhandlats på tre år med bunden ränta på 3,10 procent.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 9,5%. Justeringen gjordes för att möta höjd inflation, ökade fasta kostnader samt som sparande inför framtida renovering

Förändringar i avtal

Habitek gick i konkurs i slutet av november 2025. Styrelsen har letat efter ny entreprenör.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 63 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att följa hyresnämndens praxis. För att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand krävs att andrahandsupplåtelse tecknas. Se även föreningens stadgar.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 322 410	3 067 629	2 750 952	2 463 782
Resultat efter fin. poster	27 394	-301 493	-344 225	-537 183
Soliditet (%)	80	79	80	79
Yttre fond	1 980 854	1 129 187	683 500	191 000
Taxeringsvärde	72 529 000	73 804 000	73 804 000	73 804 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 023	941	824	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,6	75,9	74,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 222	4 317	4 388	4 483
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 409	3 455	3 511	3 587
Sparande / kvm totalyta, kr	253	108	110	32
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	38	31	20
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	217	243	196	151
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	81	68	42	38
Energikostnad / kvm totalyta, kr	338	349	269	209
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,20	2,41	1,71	-
Räntekänslighet (%)	4,13	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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	49 143 000	-	-	49 143 000
Upplåtelseavgifter	14 387 553	-	-	14 387 553
Fond, yttre underhåll	1 129 187	-	851 667	1 980 854
Balanserat resultat	-19 852 719	-301 493	-851 667	-21 005 878
Årets resultat	-301 493	301 493	27 394	27 394
Eget kapital	44 505 529	0	27 394	44 532 923

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 154 212
Årets resultat	27 394
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-851 667
Totalt	-20 978 485

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	113 750
Balanseras i ny räkning	-20 864 735

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	3 322 410	3 067 629
Övriga rörelseintäkter	3	32 138	10 692
Summa rörelseintäkter		3 354 548	3 078 321
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 140 895	-2 198 275
Övriga externa kostnader	9	-156 626	-134 289
Personalkostnader	10	-162 273	-158 137
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-637 812	-637 812
Summa rörelsekostnader		-3 097 606	-3 128 513
RÖRELSERESULTAT		256 942	-50 192
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 299	8 726
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-232 847	-260 026
Summa finansiella poster		-229 548	-251 300
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		27 394	-301 493
ÅRETS RESULTAT		27 394	-301 493

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	54 439 801	55 077 613
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 439 801	55 077 613
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 439 801	55 077 613
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 068	14 916
Övriga fordringar	14	1 093 087	712 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	137 396	46 943
Summa kortfristiga fordringar		1 231 551	774 549
Kassa och bank			
Kassa och bank		162 331	162 331
Summa kassa och bank		162 331	162 331
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 393 883	936 880
SUMMA TILLGÅNGAR		55 833 683	56 014 493

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 530 553	63 530 553
Fond för yttre underhåll		1 980 854	1 129 187
Summa bundet eget kapital		65 511 407	64 659 740
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 005 878	-19 852 719
Årets resultat		27 394	-301 493
Summa fritt eget kapital		-20 978 484	-20 154 211
SUMMA EGET KAPITAL		44 532 923	44 505 529
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 359 610	5 045 961
Summa långfristiga skulder		7 359 610	5 045 961
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 115 248	5 678 416
Leverantörsskulder		181 355	142 340
Skatteskulder		4 494	14 035
Övriga kortfristiga skulder		192 747	196 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	447 306	432 157
Summa kortfristiga skulder		3 941 150	6 463 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 833 683	56 014 493

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	256 942	-50 192
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	637 812	637 812
	894 754	587 620
Erhållen ränta	3 299	8 726
Erlagd ränta	-229 344	-260 026
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	668 709	336 319
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 123	-54 788
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 812	138 072
Kassaflöde från den löpande verksamheten	630 398	419 603
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	5 830
Amortering av lån	-249 519	-180 844
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-249 519	-175 014
ÅRETS KASSAFLÖDE	380 879	244 589
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	847 985	603 396
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 228 865	847 985

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Myrmalmen 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.

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 537 455	2 333 988
Hysesintäkter bostäder	734 727	691 440
Hysesintäkter lokaler	12 319	7 552
Gemensamhetslokal	800	4 600
Övriga serviceavgifter	0	400
Nycklar/lås vidarefakturerings	443	1 048
Övernattnings-/gästlägenhet	20 400	18 600
Pantsättningsavgift	6 468	3 438
Överlåtelseavgift	5 880	5 730
Administrativ avgift	2 450	833
Andrahandsuthyrning	1 470	0
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	3 322 410	3 067 629

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	14 400	3 600
Övriga intäkter	17 738	7 092
Summa	32 138	10 692

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	97 695	122 958
Fastighetsskötsel utöver avtal	30 216	13 631
Fastighetsskötsel gård enl avtal	2 125	1 875
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 500	10 375
Larm och bevakning	0	4 129
Städning enligt avtal	90 696	88 392
Besiktningar	6 113	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	5 975
Brandskydd	0	796
Myndighetstillsyn	5 075	12 663
Gårdkostnader	99	0
Snöröjning/sandning	36 731	86 206
Serviceavtal	5 467	0
Mattvätt/Hyrmattor	18 770	52 302
Förbrukningsmaterial	937	3 362
Summa	302 424	402 663

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	2 995
Hyreslägenheter	12 640	0
Bostadsrättslägenheter	0	1 933
Tvättstuga	40 810	32 634
Trapphus/port/entr	0	10 656
Sophantering/återvinning	974	0
Dörrar och lås/porttele	1 810	9 560
VVS	136 885	34 091
Värmeanläggning/undercentral	8 399	0
Ventilation	0	6 130
Elinstallationer	22 940	0
Mark/gård/utemiljö	4 211	59 125
Vattenskada	5 318	0
Skador/klotter/skadegörelse	613	0
Summa	234 600	157 124

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	57 500	0
VVS	56 250	0
Summa	113 750	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	123 637	116 532
Uppvärmning	666 067	755 667
Vatten	249 148	210 188
Sophämtning/renhållning	71 628	119 225
Summa	1 110 480	1 201 612

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 602	69 257
Tomträttsavgäld	182 325	223 200
Kabel-TV	22 111	16 113
Bredband	28 873	22 466
Fastighetsskatt	108 730	105 840
Summa	379 641	436 876

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Inkassokostnader	0	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	7 595	0
Befarade förluster	-7 595	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Styrelseomkostnader	369	990
Fritids och trivselkostnader	1 037	1 014
Föreningskostnader	12 925	20 310
Förvaltningsarvode enl avtal	59 098	56 704
Överlåtelsekostnad	8 820	7 165
Pantsättningskostnad	9 408	3 438
Korttidsinventarier	21 333	0
Administration	3 350	2 941
Konsultkostnader	0	8 625
Vidarefakturerade kostnader	7	0
Bostadsrätterna Sverige	6 490	0
Föreningsavgifter	1 800	1 390
Summa	156 626	134 289

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	123 480	109 330
Löner till kollektivanst	0	11 000
Arbetsgivaravgifter	38 793	37 807
Summa	162 273	158 137

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	232 847	260 026
Summa	232 847	260 026

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	62 530 323	62 530 323
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	62 530 323	62 530 323
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 452 710	-6 814 898
Årets avskrivning	-637 812	-637 812
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 090 522	-7 452 710
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 439 801	55 077 613
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 529 000	36 804 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	37 000 000
Summa	72 529 000	73 804 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	427 500	427 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	427 500	427 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-427 500	-427 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-427 500	-427 500
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 959	27 036
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	7 595	0
Transaktionskonto	363 064	333 364
Borgo räntekonto	703 469	352 289
Summa	1 093 087	712 690

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	23 620	6 490
Förutbet fast skötsel	0	20 745
Förutbet försäkr premier	37 195	0
Förutbet kabel-TV	5 504	5 454
Förutbet tomträttsavgäld	60 775	0
Förutbet bredband	6 702	6 702
Upplupna intäkter	3 600	7 552
Summa	137 396	46 943

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2027-07-09	3,84 %	2 082 804	2 141 267
SBAB	2026-11-12	1,25 %	2 958 696	3 055 508
SBAB	2027-01-13	2,96 %	2 172 350	2 242 394
SBAB	2028-11-22	1,17 %	3 261 008	3 285 208
Summa			10 474 858	10 724 377
Varav kortfristig del			3 115 248	5 678 416

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 208 038 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 322	16 515
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	14 542
Uppl kostn el	10 904	10 728
Uppl kostnad Värme	89 878	84 676
Uppl kostn räntor	3 503	0
Uppl kostn vatten	45 134	37 281
Uppl kostnad Sophämtning	15 683	14 958
Förutbet hyror/avgifter	275 882	253 457
Summa	447 306	432 157

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 750 000	28 750 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nya torktumlare har installerats i tvättstugorna januari 2026. En brand har inträffat under nästkommande räkenskapsår, och att detta kan medföra reparationskostnader.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Disa Maria Gillner
Styrelseledamot

Ida Maria Wiberg
Styrelseledamot

Klara Nagy
Ordförande

Lotta Persson
Styrelseledamot

Victor Love Karlström
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 13:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 14:27

DOCUMENT ID:

rkCMBWqCZI

ENVELOPE ID:

BJCzrZ50Zx-rkCMBWqCZI

DOCUMENT NAME:

Brf Myrmmalmen, 769620-8532 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

0c8a662f5536c9d593da7462642cf7101f0e4525d55a92
d6912820a83845fe60d2bc0ac4b8ad36e37575e7dfb414
4cb6a0858daf6315694f020ab413d44229e1

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. Klara Nagy brf.myrmalmen@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:33 07.05.2026 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.58.93
2. Disa Maria Gillner disa.gillner@protonmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:44 07.05.2026 14:43	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.20
3. IDA MARIA WIBERG ida.wiberg@hotmail.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 17:13 07.05.2026 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.86
4. Victor Love Karlström victor.karlstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 21:14 07.05.2026 21:11	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.129.90
5. Lotta Maria Persson lotta.person60@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 09:32 08.05.2026 09:18	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.161.215
6. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:26 08.05.2026 13:25	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.50

* 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

 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 Myrmalmen, org.nr 769620–8532.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Myrmalmen 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-08 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 avveckla 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 BRF Myrmalmen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

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:

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

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 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 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.

Helsingborg den dag som framgår av mina elektroniska signatur

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 13:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 07.05.2026 14:27

DOCUMENT ID:

Sy-CGrb9CWe

ENVELOPE ID:

SkAMHWc0bl-Sy-CGrb9CWe

DOCUMENT NAME:

RB Myrmalmen 2025 PJN.pdf

2 pages

SHA-512:

d9c1a493d0cb28872d83e40d9d826768f7e46f9529ff2d
47a75133051210fa31f015b531c40b5cbc91122cc0bd8b
bbd9798266b0acb49b6b01b17a1d42401699

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Åke Henning Jakobsson	Signed	08.05.2026 13:26	eID	Swedish BankID
per.jacobsson@azets.com	Authenticated	08.05.2026 13:26	Low	IP: 208.56.29.50

* 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