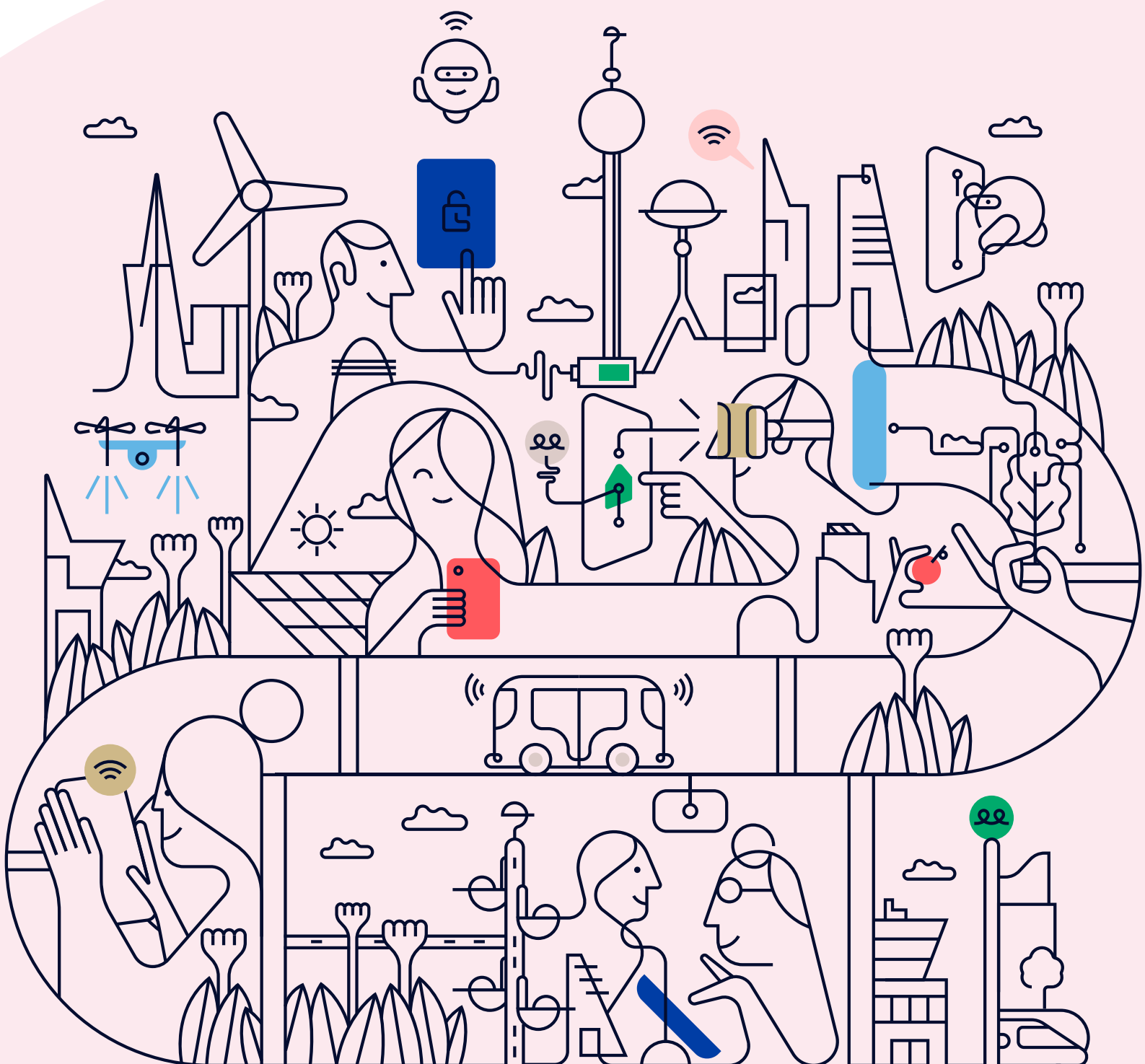




Välkommen till årsredovisningen för Brf Myran i Hammarbyhöjden

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. 16

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 2014-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-03 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
Myran 1	2014	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrivs om 2026-09-30.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1937

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 16 bostadsrätter om totalt 792 kvm och 1 lokal om 40 kvm.

Byggnadernas totalyta är 832 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Sjöborg	Ordförande
Jenny Birgitta C Dahlgren Malmqvist	Styrelseledamot
Lia Malm	Styrelseledamot
Sara Thomsson	Styrelseledamot

Valberedning

Sara Thomsson

Lia Malm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Lukas Sveman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Byte av Undercentral Installation av ny VVC
2023	●	Ovk
2022	●	Brandtätning
2021-2022	●	Vitvaror till tvättstugan - Ny tvättmaskin, torktumlare, torkskåp
2020-2022	●	Byte av fönster - 2020

Planerade underhåll

2025	●	Byte av undercentral+värmekrets
------	---	---------------------------------

Avtal med leverantörer

Städ	Marie städ
Byte av undercentral	Antonsen rör
Omförhandlad teknisk och ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig verksamhetsinformation

Detta år har Sofie Harake flyttat ur huset och då också lämnat styrelsen. I hennes plats har Sara Thomsson klivit in i styrelsen.

Det har flyttats in och ut och inför detta år har vi 5 nya medlemmar i föreningen. Vi kommer försöka knyta an en tätare gemenskap med dessa under kommande vårstädning för att se till att öka engagemanget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har vi höjt avgifterna för medlemmarna med ca 15% för att parera de förhöjda omkostnader. Vi har även höjt hyran för hyresgästerna två gånger under räkenskapsåret.

Vi har under året haft låsta räntor för att kunna ha en fast ekonomisk prognos att förhålla oss till.

För att förbättra föreningens ekonomi har vi även sagt upp hyreskontraktet för lokalen och påbörjat en försäljning av lokalen för ombildning till bostadsrätt. Försäljningsavtal och värdering är framtaget.

Förändringar i avtal

Under årets gång har vi haft möten med SBC där vi kommit med feedback på vad vi vill ha ut mer av dom framåt i vårt samarbete. Vi har känt att vi fått väldigt bra respons på det och har därefter omförhandlat vårt avtal för teknisk och ekonomisk förvaltning.

Övriga uppgifter

Arbetet med byta av undercentral började under året där Antonsen rör började med att byta ut VVC krets. Det har påbörjats vibrationsmätningar och kontroller på skador orsakade av sprängningsarbeten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 20 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 074 540	-	845 269	846 004
Resultat efter fin. poster	-693 593	-687 529	-244 874	-403 061
Soliditet (%)	68	68	69	69
Yttre fond	5 915 248	5 076 248	4 132 498	3 506 698
Taxeringsvärde	23 980 000	23 980 000	23 980 000	18 165 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 239	966	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,6	73,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	19 136	19 353	20 649	20 827
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	16 422	16 608	16 752	16 897
Sparande per kvm totalyta, kr	-43	-245	287	353
Elkostnad per kvm totalyta, kr	16	20	27	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	333	258	237	248
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	44	35	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	388	322	299	297
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,35	2,65	-	-
Räntekänslighet (%)	15,44	20,04	-	-

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

Årets negativa resultat är sett till påbörjat byte av undercentral och höjda räntor. Styrelsen kommer fortsatt parera detta under året med försäljning av lokalen samt avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	26 120 000	-	-	26 120 000
Upplåtelseavgifter	8 830 000	-	-	8 830 000
Fond, yttre underhåll	5 076 248	-	839 000	5 915 248
Balanserat resultat	-8 946 866	-687 529	-839 000	-10 473 395
Årets resultat	-687 529	687 529	-693 593	-693 593
Eget kapital	30 391 853	0	-693 593	29 698 260

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 634 395
Årets resultat	-693 593
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-839 000
Totalt	-11 166 988

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	173 625
Balanseras i ny räkning	-10 993 363

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	1 074 540	863 601
Övriga rörelseintäkter	3	80 480	78 539
Summa rörelseintäkter		1 155 019	942 140
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-614 700	-578 252
Övriga externa kostnader	9	-156 189	-207 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-483 972	-483 972
Summa rörelsekostnader		-1 254 861	-1 269 781
RÖRELSERESULTAT		-99 842	-327 641
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 664	8 686
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-597 415	-368 574
Summa finansiella poster		-593 751	-359 888
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-693 593	-687 529
ÅRETS RESULTAT		-693 593	-687 529

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	42 606 152	43 090 124
Summa materiella anläggningstillgångar		42 606 152	43 090 124
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	696 534	696 534
Summa finansiella anläggningstillgångar		696 534	696 534
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 302 686	43 786 658
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 101	0
Övriga fordringar	13	231 857	579 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 604	0
Summa kortfristiga fordringar		266 563	579 715
Kassa och bank			
Kassa och bank		41 125	42 688
Summa kassa och bank		41 125	42 688
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		307 688	622 403
SUMMA TILLGÅNGAR		43 610 375	44 409 061

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 950 000	34 950 000
Fond för yttre underhåll		5 915 248	5 076 248
Summa bundet eget kapital		40 865 248	40 026 248
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 473 395	-8 946 866
Årets resultat		-693 593	-687 529
Summa fritt eget kapital		-11 166 988	-9 634 395
SUMMA EGET KAPITAL		29 698 260	30 391 853
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	13 698 000
Summa långfristiga skulder		0	13 698 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 663 135	120 000
Leverantörsskulder		35 308	33 356
Skatteskulder		61 642	89 946
Övriga kortfristiga skulder		4 082	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	147 948	75 906
Summa kortfristiga skulder		13 912 115	319 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 610 375	44 409 061

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-99 842	-327 641
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	483 972	483 972
	384 130	156 331
Erhållen ränta	3 664	8 686
Erlagd ränta	-595 589	-369 440
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-207 795	-204 423
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 642	99 348
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 946	34 951
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-184 491	-70 124
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-154 866	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-154 866	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-339 357	-190 124
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	581 039	771 163
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	241 682	581 039

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Myran i Hammarbyhöjden 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 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 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	879 164	689 568
Hysesintäkter bostäder	129 032	113 648
Hysesintäkter lokaler	49 184	37 264
Hyses-/avgiftsbortfall	-11 205	0
Påminnelseavgift	420	180
Pantsättningsavgift	4 011	2 625
Överlåtelseavgift	8 598	6 565
Administrativ avgift	392	0
Andrahandsuthyrning	9 980	13 751
Vidarefakturerade kostnader	4 963	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	1 074 540	863 601

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	-3 295	0
Återbäring försäkringsbolag	83 775	78 539
Summa	80 480	78 539

Övriga intäkter - Avser tidigare makulerade tillgodo som rättats

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	11 276
Städning enligt avtal	28 168	29 976
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	42 500
Myndighetstillsyn	1 410	10 400
Summa	29 578	94 152

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	0	1 211
Trapphus/port/entr	0	6 319
Källarutrymmen	0	2 301
Sopphantering/återvinning	0	4 105
Dörrar och lås/porttele	0	6 025
Värmeanläggning/undercentral	0	3 080
Ventilation	5 279	26 450
Elinstallationer	0	8 011
Fönster	0	9 630
Summa	5 279	67 132

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VVS	112 500	0
Värmeanläggning	61 125	0
Summa	173 625	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	13 374	16 430
Uppvärmning	276 855	215 039
Vatten	32 393	36 470
Sophämtning/renhållning	11 730	16 497
Summa	334 352	284 436

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

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	9 191	8 696
Tomträttsavgäld	57 000	57 000
Kabel-TV	4 737	6 032
Fastighetsskatt	31 140	60 804
Korr. fastighetsskatt	-30 202	0
Summa	71 866	132 532

Korr. avser rättelse av 2023års skatt som bokförts dubbelt.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 214	1 975
Inkassokostnader	2 022	513
Revisionsarvoden extern revisor	12 500	10 000
Styrelseomkostnader	1 121	0
Föreningskostnader	800	1 273
Förvaltningsarvode enl avtal	115 054	110 404
Överlåtelsekostnad	12 036	7 351
Pantsättningskostnad	6 020	3 940
Administration	4 422	18 519
Konsultkostnader	0	11 800
Övriga externa kostnader	0	41 782
Summa	156 189	207 557

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	597 202	367 975
Dröjsmålsränta	213	599
Summa	597 415	368 574

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 397 301	48 397 301
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 397 301	48 397 301
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 307 177	-4 823 205
Årets avskrivning	-483 972	-483 972
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 791 149	-5 307 177
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 606 152	43 090 124
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 180 000	9 180 000
Taxeringsvärde mark	14 800 000	14 800 000
Summa	23 980 000	23 980 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Premielån Brandkontoret	696 534	696 534
Summa	696 534	696 534

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	31 301	30 160
Övriga kortfristiga fordringar	0	11 204
Transaktionskonto	115 874	129 034
Borgo räntekonto	84 683	409 318
Summa	231 857	579 715

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet kabel-TV	1 604	0
Summa	1 604	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Danske Bank	2025-03-31	4,28 %	5 595 000	5 655 000
Danske Bank	2025-03-31	3,49 %	2 488 135	2 523 000
Danske Bank	2025-03-31	4,20 %	5 580 000	5 640 000
Summa			13 663 135	13 818 000
Varav kortfristig del			13 663 134	120 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 063 135 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	245	0
Uppl kostn el	1 107	0
Uppl kostnad Värme	32 434	0
Uppl kostn räntor	1 826	0
Uppl kostn vatten	6 691	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 865	0
Förutbet hyror/avgifter	99 780	75 906
Summa	147 948	75 906

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 875 000	15 875 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Möten med köpare av lokalen fortlöper och försäljning är aktuellt under Q2. Arbetet med undercentralen ska färdigställas under våren. Styrelsen ska upprätta ny underhållsplan i samråd med SBC. Vi börjar ta in offerter för kommande takbyte.

Underskrifter

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

Stockholm

Fredrik Sjöborg
Ordförande

Lia Malm
Styrelseledamot

Sara Thomsson
Styrelseledamot

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

Lukas Sveman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 16:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2025 16:58

DOCUMENT ID:

BkWtfCRIZII

ENVELOPE ID:

S1gKfCRx-ex-BkWtfCRIZII

DOCUMENT NAME:

Brf Myran i Hammarbyhöjden, 769628-2347 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

298a6577167f0411d80da789509ed2103aef503a968ac7
e9452dd486061fb72af63ae34ca5d37ec4bc727037a677
4d16899091f06dfa1acad9ba8b2a32ab09f0

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. SARA THOMSSON thomsson.sara@gmail.com	 Signed Authenticated	15.05.2025 09:52 15.05.2025 09:44	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.68.196
2. Lia Malm lia.malm@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 09:16 28.05.2025 09:16	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.47
3. FREDRIK AN HAI PETER S JÖBORG f.lakecastle@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 12:01 28.05.2025 12:00	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.96.111
4. PER LUKAS SVEMAN lukas@sveman.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 16:27 28.05.2025 16:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.196.90

* 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

BRF MYRAN I HAMMARBYHÖJDEN

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Myran i Hammarbyhöjden, orgnr 769628-2347.

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen och granskat ett urval av de bakomliggande underlagen samt protokollförda styrelsemöten för verksamhetsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Det är styrelsen som ansvarar 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Det är vidare styrelsen som ansvarar för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Styrelsen är ytterst ansvarig för förvaltningen och att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation.

Mitt ansvar som revisor är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Rimlig grad är dock ingen garanti för att en revision alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om sådan finns, eller upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet.

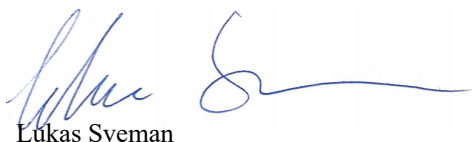
Min bedömning är att årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande bestämmelser och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat under räkenskapsåret 2024.

Jag har funnit de granskade dokumenten i överlag acceptabel ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer, och styrelsemöten protokollförda med en acceptabel grad av noggrannhet. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med det granskade urvalet av bokföringen.

Mot bakgrund av detta föreslår jag årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar och att godkänna att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Undertecknad har dock även noterat och påtalat för styrelsen att föreningen under flera års tid redovisat kraftiga minusresultat, har en förhållandevis hög skuldsättning per kvadratmeter och har ett negativt sparande. Föreningen har - liksom tidigare år - ett kraftigt negativt kassaflöde, och styrelsen bör enligt min mening intensifiera sitt arbete med att så snart som möjligt öka intäkterna för att möta föreningens kostnadsbild, öka sparandet och minska skuldsättningen. Om så inte görs anser undertecknad att det föreligger en icke-försumbar risk för ekonomiska utmaningar framgent.

Stockholm 2025-05-13



Lukas Sveman

Av styrelsen utsedd revisor, ekonom med examen från Handelshögskolan i Stockholm

lukas@sveman.se
0736 58 22 55



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 16:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2025 16:58

DOCUMENT ID:

rJ7tzC0l-ge

ENVELOPE ID:

rJKGC0xZex-rJ7tzC0l-ge

DOCUMENT NAME:

Revisionsbera?ttelse Myran 2025.pdf

1 page

SHA-512:

6e1d5b46adab7f12a070500e6d7de5a267c9b9495c697
3eab4922652a8d2323c545265eb36fec19a90b67b02bca
81943c9e64ea6bef536cbe7dd2dd54c284256

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER LUKAS SVEMAN	Signed	28.05.2025 16:28	eID	Swedish BankID
lukas@sveman.se	Authenticated	28.05.2025 16:28	Low	IP: 90.129.196.90

* 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