



Välkommen till årsredovisningen för Brf Myrsloken

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-18 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
Kommendantsängen 7:13	2005	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1902 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 475 kvm och 1 lokal om 160 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 635 kvm.

Styrelsens sammansättning

Erica Johansson	Ordförande
Ann-Christine Lindberg	Styrelseledamot
Maria Elisabet Schiölde	Styrelseledamot
Stefan Pettersson	Styrelseledamot
Tobias Sundström	Styrelseledamot
Izabelle von Löwenadler	Suppleant
Kennet Bergman	Suppleant

Valberedning

Claes Stenborg

Firmateckning

Tecknas av 2 ledamöter i förening.

Revisorer

Joel Erixon Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2014** ● Städdagar - Vår och höststädning
Byte av expansionskärl - Flytt av expansionskärl från vinden till elcentralen
- 2016** ● Sättningsmätning - Mätvärden ok
Målning/lagning tak - Revex
Byggt cykelställ på gården - WH Bygg
- 2017** ● Säkerhetsdörrar - Genomförd Komidoor
- 2018** ● Filmning/spoling av avlopp - CleanPipe
Sättningsmätning - Mätvärden OK
Nya dörrar till restaurang samt vindsförråd - Komidoor
Ny underhållsplan - Sbc
- 2020** ● Städdagar - Vår- och höststädning
Service av torktumlare
- 2021** ● Rörelsesensorer för lampor i soprum
Brandtekniska åtgärder imkanal och tak - Solbräcke Plåt/Safjälls Bygg
Rökruta på gården
Rengöring spaltventiler - Klar
Besiktning balkonger - PEO Johanssons Fastighetsvärdering
Rengöring frånluftskanaler - Klar
Skåp för kompostkärl - SanSac
Städdagar - Vår- och höststädning
Komplettering snörasskydd - Solbräcke Plåt/Safjälls Bygg
OVK - Klar, uppföljningsaktiviteter pågående
Översyn av brandvarnare
Sättningsmätning - Mätvärden ok
Service av tvättmaskiner - Electrolux, enligt serviceavtal

- 2021** ● Översyn vattentryck, radiatorer och varmvatten - Klar
- 2022** ● Radiatorventil och termostatventil, byte - Klar
Glidgjutning av frånluftkanal - Klar
Städdagar - Vår- och höststädning
Brandsläckare installerat på alla våningsplan i trapphuset - Klar
- 2022-2023** ● Rengöring av ventilationskanaler - Klar
Installation av frånluftsfläkt för två lägenheter - Klar
- 2023** ● OVK kompletterande aktiviteter klara och OVK godkännad
- 2024** ● Installation av nytt torkskåp
Expansion av cykelparkering
Reparation av brustet avloppsrör
Byte av cirkulationspump värmesystem
Byte av staket mot grannförening
Täta råtthål i källaren och påbörjat underhållsarbete för råttbekämpning

Planerade underhåll

- 2025** ● Utrymningsvägar och brandtrappa
Vår- och höststädning
Enklare underhåll av balkonger

Avtal med leverantörer

Bredband, Tv	Tele2 Sverige AB
Fastighetsservice	Hans Hallén Fastighetsservice AB
Hisstelefon	Telia
Städ	Scota Aktiebolag

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fortsatt arbetet med skadedjursbekämpning
Förhandlat med Mexikanska Monarkin om förnyat kontrakt
Miljöförvaltningen krävt ljudmätning av takfläkt - gjort av Akustikverkstan - utan anmärkning
Trappstädning under sommaren pausad - gjort av boende enligt schema
Inventering/ sortering av arkiv i Undercentralen
Sättningsmätning av grundplattor gjord - utan anmärkning. Nästa mätning 2027
Höst och Vårstädardagar genomförda
Målat väggar i portgång/entre och vissa loftgångar
Samkväm med julgranspyntning och fika
OVK gjord - utan anmärkning. Nästa OVK 2031
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 450 356	1 380 588	1 291 209	1 138 468
Resultat efter fin. poster	-16 424	-47 274	-19 158	-83 814
Soliditet (%)	61	61	59	59
Yttre fond	1 777 017	1 823 669	1 516 269	1 388 607
Taxeringsvärde	46 079 000	51 326 000	51 326 000	51 326 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	728	688	637	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,3	70,9	69,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 560	7 648	8 549	8 638
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 820	6 899	7 713	7 792
Sparande / kvm totalyta, kr	191	185	194	197
Elkostnad / kvm totalyta, kr	14	16	18	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	122	125	88	96
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	48	36	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	194	189	142	149
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,09	3,23	0,91	-
Räntekänslighet (%)	10,38	11,12	13,41	-

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

Brf Myrslokens syfte är inte att gå med vinst.

Det finns en underhållsplan som följs och vid behov kommer avgifter att öka och föreningen är medveten om att lånetaket kan behöva öka för att bemöta investeringar och ökade krav från myndigheter.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	18 167 259	-	-	18 167 259
Upplåtelseavgifter	20 863	-	-	20 863
Fond, yttre underhåll	1 823 669	-122 852	76 200	1 777 017
Balanserat resultat	-1 605 343	75 578	-76 200	-1 605 965
Årets resultat	-47 274	47 274	-16 424	-16 424
Eget kapital	18 359 174	0	-16 424	18 342 751

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 529 765
Årets resultat	-16 424
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-76 200
Totalt	-1 622 388

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	100 804
Balanseras i ny räkning	-1 521 585

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	1 450 356	1 380 588
Övriga rörelseintäkter	3	56 571	49 955
Summa rörelseintäkter		1 506 927	1 430 543
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-811 549	-772 353
Övriga externa kostnader	9	-142 186	-101 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-227 580	-227 580
Summa rörelsekostnader		-1 181 314	-1 101 880
RÖRELSERESULTAT		325 613	328 663
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 286	9 543
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-346 323	-385 480
Summa finansiella poster		-342 036	-375 937
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-16 424	-47 274
ÅRETS RESULTAT		-16 424	-47 274

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	28 531 163	28 729 127
Markanläggningar	12	477 205	506 821
Summa materiella anläggningstillgångar		29 008 368	29 235 948
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 008 368	29 235 948
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	883 110	661 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	30 597	27 234
Summa kortfristiga fordringar		913 707	688 388
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		913 707	688 388
SUMMA TILLGÅNGAR		29 922 075	29 924 336

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 188 122	18 188 122
Fond för yttre underhåll		1 777 017	1 823 669
Summa bundet eget kapital		19 965 139	20 011 791
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 605 965	-1 605 343
Årets resultat		-16 424	-47 274
Summa fritt eget kapital		-1 622 388	-1 652 617
SUMMA EGET KAPITAL		18 342 751	18 359 174
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 150 396	11 280 396
Leverantörsskulder		74 472	38 493
Skatteskulder		9 645	3 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	344 811	242 612
Summa kortfristiga skulder		11 579 324	11 565 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 922 075	29 924 336

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	325 613	328 663
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	227 580	227 580
	553 193	556 243
Erhållen ränta	4 286	9 543
Erlagd ränta	-359 913	-371 564
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	197 566	194 222
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 981	-23 547
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	157 752	61 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	351 337	231 689
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-130 000	-1 330 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-130 000	-1 330 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	221 337	-1 098 311
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	607 632	1 705 943
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	828 970	607 632

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Myrsloken 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, fondavsättningar, 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	1,04 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	1,02 %
Markanläggningar	3,33 %

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	1 059 708	999 696
Balkongavgift	14 400	14 400
Hysesintäkter lokaler	345 420	340 068
Deb. fastighetsskatt	26 796	21 264
Dröjsmålsränta	210	0
Pantsättningsavgift	2 352	2 292
Överlåtelseavgift	1 470	1 433
Andrahandsuthyrning	0	1 435
Summa	1 450 356	1 380 588

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	47 400	47 400
Försäkringsersättning	4 646	0
Återbäring försäkringsbolag	4 525	2 555
Summa	56 571	49 955

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	33 420	32 604
Städning enligt avtal	31 292	28 670
Sotning	2 798	0
Hissbesiktning	2 404	2 326
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	4 500
Brandskydd	2 925	0
Gårdkostnader	399	376
Gemensamma utrymmen	1 878	610
Sophantering	9 275	9 622
Serviceavtal	4 409	9 962
Serviceavtal, hissar	3 801	0
Förbrukningsmaterial	4 025	548
Summa	96 627	89 218

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	12 709
VVS	35 675	0
Hissar	12 338	26 338
Vattenskada	0	3 275
Summa	48 013	42 322

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	35 145
Stambyte	100 804	0
Tvättstuga	0	69 294
Tak	0	18 413
Summa	100 804	122 852

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	23 602	25 825
Uppvärmning	199 941	204 338
Vatten	93 604	79 136
Sophämtning/renhållning	91 346	87 786
Summa	408 493	397 085

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48 746	32 813
Kabel-TV	14 588	10 884
Bredband	38 180	28 209
Fastighetsskatt	56 098	48 970
Summa	157 612	120 876

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	19 232	9 862
Juridiska åtgärder	30 625	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 242	36 033
Styrelseomkostnader	2 993	800
Fritids och trivselkostnader	2 194	1 248
Föreningskostnader	4 438	0
Förvaltningsarvode enl avtal	43 033	41 293
Överlåtelsekostnad	6 174	2 006
Pantsättningskostnad	3 528	3 440
Administration	1 102	390
Konsultkostnader	10 625	6 875
Summa	142 186	101 947

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	346 321	385 480
Dröjsmålsränta	2	0
Summa	346 323	385 480

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 675 353	31 675 353
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 675 353	31 675 353
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 946 225	-2 748 261
Årets avskrivning	-197 964	-197 964
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 144 189	-2 946 225
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 531 163	28 729 127
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 057 324</i>	<i>13 057 324</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 311 000	21 520 000
Taxeringsvärde mark	21 768 000	29 806 000
Summa	46 079 000	51 326 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	889 357	889 357
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	889 357	889 357
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-382 536	-352 920
Årets avskrivning	-29 616	-29 616
Utgående ackumulerad avskrivning	-412 152	-382 536
Utgående restvärde enligt plan	477 205	506 821

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	54 140	53 522
Transaktionskonto	184 782	179 113
Borgo räntekonto	644 188	428 519
Summa	883 110	661 154

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 624	3 105
Förutbet försäkr premier	12 598	10 937
Förutbet kabel-TV	3 713	3 642
Förutbet bredband	9 662	9 550
Summa	30 597	27 234

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-03	2,89 %	3 467 396	3 467 396
Handelsbanken	2026-01-30	2,89 %	3 633 000	3 633 000
Handelsbanken	2026-01-30	2,89 %	4 050 000	4 180 000
Summa			11 150 396	11 280 396
Varav kortfristig del			11 150 396	11 280 396

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 500 396 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	111 573	0
Uppl kostn el	2 529	2 508
Uppl kostnad Värme	21 122	24 390
Uppl kostnad Extern revisor	18 400	18 283
Uppl kostn räntor	44 523	58 113
Uppl kostn vatten	13 458	9 179
Uppl kostnad Sophämtning	8 463	6 123
Förutbet hyror/avgifter	124 743	124 016
Summa	344 811	242 612

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 384 500	14 384 500

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

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

Göteborg

Erica Johansson
Ordförande

Ann-Christine Lindberg
Styrelseledamot

Maria Elisabet Schiölde
Styrelseledamot

Stefan Pettersson
Styrelseledamot

Tobias Sundström
Styrelseledamot

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

Joel Erixon
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 23:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 12:04

DOCUMENT ID:

HkRNHViAWg

ENVELOPE ID:

H1aVSNiC-g-HkRNHViAWg

DOCUMENT NAME:

Brf Myrsloken, 769610-3048 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

19 pages

SHA-512:

9bdcc0877f7e85051bc50e78a795a26ca9e666ba61e6e4
09283227ca75ab7577811bebc8fd555b42230a95f01c6d
7c44373b40f52ab5e56ff724c0be8a6e6771

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. MARIA ELISABET SCHIÖL DE m_schiolde@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:05 08.05.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.52.211
2. Erica Johansson Erica.Johansson2020@outlook.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:46 08.05.2026 13:45	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.119.210
3. TOBIAS SUNDSTRÖM t-sundstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:54 11.05.2026 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.52.200
4. ANN-CHRISTINE LINDBERG annchristine.li@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 12:38 10.05.2026 18:19	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.52.207
5. STEFAN PETTERSSON stefan.pettersson@pedagogiska.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 23:04 12.05.2026 23:03	eID Low	Swedish BankID IP: 193.150.206.246
6. JOEL ERIXON Joel@gbgaudit.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 23:15 12.05.2026 23:15	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.210.197

* 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 Myrsloken
Org.nr. 769610-3048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Myrsloken för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Myrsloken 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:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joel Erixon

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 23:14

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 08.05.2026 12:04

DOCUMENT ID:

HkIREBNsCWx

ENVELOPE ID:

HkepNSVjCZx-HkIREBNsCWx

DOCUMENT NAME:

Brf Myrsloken - Revisionsberättelse 2025 12 31.pdf

2 pages

SHA-512:

1d8aad1585b467e6aecacc762c81db3c35635cec61f1b4
0f5c23480101d929be801a1e2ae63dee71ae0b0c719d43
8fa2647b18bf69085b68f659d6c4315ec60b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	Signed	12.05.2026 23:14	eID	Swedish BankID
Joel@gbgaudit.se	Authenticated	12.05.2026 23:14	Low	IP: 172.225.210.201

* 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