



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Myntan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter 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 Tyresö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-09-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ramslöken 1	2019	Tyresö Kommun
Ramslöken 2	2019	Tyresö Kommun
Ramslöken 3	2019	Tyresö Kommun
Ramslöken 4	2019	Tyresö Kommun

Fastigheterna är försäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2020

Värdeåret är 2020

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 5 929 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 929 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan Robin Ullström	Ordförande
Arash Mansourian Tabaei	Styrelseledamot
Ellinor Werner	Styrelseledamot
Emma Sil	Styrelseledamot
Wail Eltayeb Abdel Wahab	Styrelseledamot
Bülent Demirörs	Suppleant
Carl Benson	Suppleant
Priscilla Luz Perez Askarzadeh	Suppleant
Robert Sandström	Suppleant

### Valberedning

Johan Robin Ullström  
Arash Mansourian Tabaei  
Ellinor Werner  
Emma Sil  
Wail Eltayeb Abdel Wahab

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Pontus Ohlsson    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Avtal med leverantörer

Trädgårdsskötsel samt snöröjning	VPG Trädgård AB
Sophantering	Prezero Recycling AB
Jour och fastighetservice	Wahlings Installationservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Under 2022 beslutades om en avgiftshöjning om 3% som började gälla 2023-01-01. Föreningen har sett ökade räntekostnader under året vilket ligger till grund för beslutet att höja avgiften ytterligare till 2024, som det står mer om nedan.

Föreningen fick under året stå som delat ansvariga för en vattenskada i en av föreningens lägenheter, vilket medgav en kostnad på ca 110 000 kr.

Styrelsen valde under året att investera i en förbättring av lekplatsen där ett problematiskt grusområde ersattes med gjuten gummi samt sattes några nya permanenta leksaker upp.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 3%.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har förhandlat om nya avtal gällande sophantering enligt Tyresö kommuns nya instruktioner. Det nya avtalet kommer att vara något ekonomiskt gynnsamt för föreningen framledes och kommer att slutförhandlas under kvartal 1 2024.

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare till sbc.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 87 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 257 087	2 967 223	2 472 540	-
Resultat efter fin. poster	-2 200 234	-963 931	-446 368	-
Soliditet (%)	76	76	76	75,6
Yttre fond	592 125	381 482	172 929	-
Taxeringsvärde	124 848 000	124 848 000	272 075 000	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	519	489	395	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,4	94,91	94,92	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 661	10 715	10 769	-
Skuldsättning per kvm	10 661	10 715	10 769	-
Sparande per kvm	-56	153	-75	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	9	10	2	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	71	75	54	-
Energikostnad per kvm	80	85	56	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,40	1,52	-	-
Räntekänslighet	20,55	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -329 814 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningens negativa resultat beror allra främst på oväntat höga ökning av räntekostnader under året. Detta har nu tagits höjd för inför året 2024 med en avgiftshöjning på 15%.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	208 085 000	-	-	208 085 000
Fond, yttre underhåll	381 482	-	210 643	592 125
Balanserat resultat	-827 850	-963 931	-210 643	-2 002 424
Årets resultat	-963 931	963 931	-2 200 234	-2 200 234
<b>Eget kapital</b>	<b>206 674 701</b>	<b>0</b>	<b>-2 200 234</b>	<b>204 474 468</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 791 781
Årets resultat	-2 200 234
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 643
<b>Totalt</b>	<b>-4 202 657</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 202 657</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 257 087	2 967 223
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 257 087</b>	<b>2 967 223</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 258 965	-883 349
Övriga externa kostnader	7	-122 506	-139 319
Personalkostnader	8	-61 766	-61 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 870 420	-1 871 334
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 313 657</b>	<b>-2 955 311</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-56 570</b>	<b>11 912</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 759	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 158 422	-975 843
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 143 664</b>	<b>-975 843</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 200 234</b>	<b>-963 931</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 200 234</b>	<b>-963 931</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 16	267 034 584	268 687 308
Maskiner och inventarier	11	70 502	94 010
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>267 105 086</b>	<b>268 781 318</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>267 105 086</b>	<b>268 781 318</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 384	2 797
Övriga fordringar	12	1 118 632	978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	84 206	45 077
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 213 222</b>	<b>48 852</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	1 552 534
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 552 534</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 213 222</b>	<b>1 601 386</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>268 318 307</b>	<b>270 382 703</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		208 085 000	208 085 000
Fond för yttre underhåll		592 125	381 482
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>208 677 125</b>	<b>208 466 482</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 002 424	-827 850
Årets resultat		-2 200 234	-963 931
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 202 657</b>	<b>-1 791 781</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>204 474 468</b>	<b>206 674 701</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	20 161 649	42 165 880
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 161 649</b>	<b>42 165 880</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	43 047 115	21 363 333
Leverantörsskulder		132 441	0
Skatteskulder		2 296	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	500 340	178 790
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 682 191</b>	<b>21 542 123</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>268 318 307</b>	<b>270 382 703</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-56 570</b>	<b>11 912</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 870 420	1 871 334
	<b>1 813 850</b>	<b>1 883 246</b>
Erhållen ränta	14 759	0
Erlagd ränta	-2 158 421	-972 293
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-329 813</b>	<b>910 953</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 112	-6 359
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	456 286	-728 126
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>42 361</b>	<b>176 468</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-194 188	-117 512
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-194 188</b>	<b>-117 512</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-320 450	-320 450
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-320 450</b>	<b>-320 450</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-472 277</b>	<b>-261 493</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 552 534</b>	<b>1 814 027</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 080 258</b>	<b>1 552 534</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Myntan 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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, 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	120 år
Laddplatser	5 år
Lekplats	10 år

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

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 900 666	2 816 448
Hysesintäkter p-plats	139 750	147 915
Bredband	174 840	0
Elintäkter rörliga	0	2 862
Elintäkter laddstolpe	39 468	0
Pantsättningsavgift	1 575	0
Överlåtelseavgift	788	0
Öres- och kronutjämnning	-0	-2
<b>Summa</b>	<b>3 257 087</b>	<b>2 967 223</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	5 728
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	40 045	69 090
Städning enligt avtal	0	2 136
Besiktningar	15 000	14 099
Gårdkostnader	33 458	0
Snöröjning/sandning	96 154	52 370
Serviceavtal	5 914	0
<b>Summa</b>	<b>190 571</b>	<b>143 423</b>

## NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	2 581
Dörrar och lås/porttele	356	0
VVS	14 267	0
Elinstallationer	20 731	0
Vattenskada	112 894	0
<b>Summa</b>	<b>148 248</b>	<b>2 581</b>

## NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	52 353	61 793
Vatten	419 475	444 071
Sophämtning/renhållning	147 024	139 210
<b>Summa</b>	<b>618 852</b>	<b>645 074</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	98 363	92 271
Bredband	175 431	0
Övriga fastighetskostnader	27 500	0
<b>Summa</b>	<b>301 294</b>	<b>92 271</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 648	3 161
Inkassokostnader	688	0
Revisionsarvoden extern revisor	-35 000	36 042
Fritids och trivselkostnader	3 538	0
Föreningskostnader	1 835	0
Förvaltningsarvode enl avtal	60 604	70 000
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Korttidsinventarier	0	23 704
Administration	5 540	6 412
Konsultkostnader	70 714	0
Bostadsrätterna Sverige	5 900	0
<b>Summa</b>	<b>122 506</b>	<b>139 319</b>

#### NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	47 000	47 005
Arbetsgivaravgifter	14 766	14 304
<b>Summa</b>	<b>61 766</b>	<b>61 309</b>

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 157 631	969 649
Dröjsmålsränta	620	6 194
Övriga räntekostnader	172	0
<b>Summa</b>	<b>2 158 422</b>	<b>975 843</b>

<b>NOT 10, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	272 075 000	272 075 000
Årets inköp	194 188	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>272 269 188</b>	<b>272 075 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 387 692	-1 539 860
Årets avskrivning	-1 846 912	-1 847 832
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 234 604</b>	<b>-3 387 692</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>267 034 584</b>	<b>268 687 308</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 335 000</i>	<i>50 335 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	85 594 000	85 594 000
Taxeringsvärde mark	39 254 000	39 254 000
<b>Summa</b>	<b>124 848 000</b>	<b>124 848 000</b>

<b>NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	117 512	0
Inköp	0	117 512
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>117 512</b>	<b>117 512</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-23 502	0
Avskrivningar	-23 508	-23 502
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-47 010</b>	<b>-23 502</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>70 502</b>	<b>94 010</b>

<b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	3	978
Övriga kortfristiga fordringar	38 371	0
Transaktionskonto	328 501	0
Borgo räntekonto	751 757	0
<b>Summa</b>	<b>1 118 632</b>	<b>978</b>

### NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	5 900	0
Förutbet bredband	27 260	0
Förutbet försäkr premier	42 275	0
Övr förutb kostn uppl int	8 771	45 077
<b>Summa</b>	<b>84 206</b>	<b>45 077</b>

### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Danske Bank	2024-02-28	5,15 %	21 363 333	21 363 333
Nordea	2024-02-28	4,42 %	21 363 333	-
Danske Bank	2026-03-02	1,48 %	20 482 097	21 122 996
<b>Danske Bank</b>	2023-02-28	1,12 %	-	21 363 333
Summa			63 208 763	63 849 662
Varav kortfristig del			<b>43 047 115</b>	<b>21 363 333</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 61 606 523 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	15 043
Lagstadg soc avg lönesk	0	29 536
Upplupna kostnader	3 279	0
Uppl kostn el	6 756	0
Uppl kostn räntor	124 490	52 211
Uppl kostnad arvoden	47 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 767	0
Förutbet hyror/avgifter	304 048	0
Övriga uppl kostn och förutb int	0	82 000
<b>Summa</b>	<b>500 340</b>	<b>178 790</b>



## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

64 090 000

2022-12-31

64 090 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2023 har styrelsen beslutat att höja avgiften med 15%, den nya avgiften träder i kraft 2024-01-01. Till grund för detta ligger 2023 års ökade räntekostnader.

## Underskrifter

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

Tyresö

---

Arash Mansourian Tabaei  
Styrelseledamot

---

Ellinor Werner  
Styrelseledamot

---

Emma Sil  
Styrelseledamot

---

Johan Robin Ullström  
Ordförande

---

Wail Eltayeb Abdel Wahab  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

---

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 07:50

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 08.05.2024 07:06

DOCUMENT ID:

rkRBOY\_fr

ENVELOPE ID:

r1TBuFdfA-rkRBOY\_fr

DOCUMENT NAME:

Brf Myntan, 769635-8907 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. ARASH MANSOURIAN TABAEI</b> arash.mansourian@bandhagensap otek.se	Signed Authenticated	08.05.2024 09:00 08.05.2024 08:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/08/07) IP: 90.129.198.246
<b>2. JOHAN ROBIN ULLSTRÖM</b> robin.ullstrom@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 09:55 08.05.2024 07:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/25) IP: 104.28.31.64
<b>3. EMMA SIL</b> emma.sil@unike.se	Signed Authenticated	10.05.2024 13:42 08.05.2024 08:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/12/19) IP: 94.234.102.246
<b>4. Wail Eltayeb Abdel Wahab</b> wail.eltayeb@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 17:53 10.05.2024 17:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/20) IP: 81.231.184.252
<b>5. ELLINOR MARIE ARBRANDT</b> ellinor_84@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 12:40 13.05.2024 12:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/02/10) IP: 94.191.152.11
<b>6. PONTUS OHLSSON</b> pontus.ohlsson@se.ey.com	Signed Authenticated	14.05.2024 07:50 14.05.2024 07:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/08/31) IP: 82.99.43.129

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Myntan, org.nr 769635-8907

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Myntan för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Myntan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

### Revisorers ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår från vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Pontus Ohlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
14.05.2024 07:50

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 08.05.2024 07:06

DOCUMENT ID:  
HybTBuKOz0

ENVELOPE ID:  
HkITSddzR-HybTBuKOz0

DOCUMENT NAME:  
23+Revisionsberättelse+(RB)+Brf+Myntan.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PONTUS OHLSSON pontus.ohlsson@se.ey.com	Signed Authenticated	14.05.2024 07:50 14.05.2024 07:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/08/31) IP: 82.99.43.129

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed