


Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Myggan 1**  
769603-4086

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar/underskrifter	8-10
	

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Myggan 1, Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2025-01-01-2025-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen innehar med tomträtt fr.o.m. 2002-11-29 fastigheten Myggan 1 i Stockholms kommun. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen omfattar 18 bostadslägenheter, 2 garage och 1 lokal. Vid årets utgång var 18 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och 2 garage och 1 lokal uthyrda.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Myggan 1 med tomträtt i Stockholms kommun. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Nybyggnadsår: 1937  
Värdeår: 1960

Föreningen har en underhållsplan.

Tomträttsavtalet går ut 2026-09-30.  
Nytt tomträttsavtal ska omförhandlas senast 2025-09-30.

Bostäder: 1 095 kvm (BOA).  
Lokaler: 80 kvm (LOA).

### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-21 och konstituerande styrelsemöte 2025-06-17 haft följande utseende:

Sara Kästel	ledamot, ordförande
Katrin Engelmark	ledamot
Robert Svensson	ledamot

Alexander Danielsson	suppleant
----------------------	-----------

### Revisor

Revisor vald på ordinarie föreningsstämma.

Mats Lehtipalo



godkänd revisor

Adeco Revisorer KB

## Valberedning

Valberedning vald av föreningsstämma.

Anna Edström  
Isak Persson

## Fastighetsförvaltning

Styrelsen har i den ekonomiska förvaltningen biträts av BEJO AB.

## Händelser under året

- Åtta styrelsemöten har hållits.
- En föreningsstämma genomfördes.
- Nytt tilläggsavtal med Stockholms stad undertecknades gällande ny tomträtsavgäld.
- Två nya tvättmaskiner och en torktumlare har köpts in.
- En vårstädning och en höststädning genomfördes. God uppslutning och engagemang!
- Frivilliga i föreningen har uppdaterat baksidan och behandlat utemöbler.
- Vi välkomnade Sabrina som ny medlem.
- Det beslutades om byte av ekonomisk förvaltare. Fr.o.m. årskiftet 2025/2026 har föreningen Nabo som ekonomisk förvaltare.

## Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	991 449	931 524	900 043	796 639
Resultat efter finansiella poster	16 012	65 457	-1 398 915	-1 583 542
Skuldsättning/kvm	1 804	1 804	1 957	468
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt	1 936	1 936	2 100	502
Sparande/kvm	163	133	119	43
Räntekänslighet, skulder/årsavgifter	3	3	3	1
Energikostnad/kvm	275	245	227	205
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	86	86	85
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt	782	731	703	621

M

### Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	12 223 494	3 697 546	210 000	-2 318 088
Avsättning till fond för yttre underhåll			105 000	-105 000
Årets resultat				16 012
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 223 494</b>	<b>3 697 546</b>	<b>315 000</b>	<b>-2 407 076</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

	<i>Belopp</i>
balanserat resultat	-2 423 088
årets resultat	16 012
Totalt	-2 407 076
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	32 000
överföring till balanserat resultat	-2 512 076
Totalt	-2 480 076

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

M

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b><i>Föreningens intäkter</i></b>			
Årsavgifter		855 972	800 004
Hysesintäkter, garage		52 800	48 000
Hysesintäkter, bredband		35 640	35 640
Kabel-TV		14 904	14 904
Hysesintäkter, lokaler		30 000	30 200
Övriga intäkter		2 133	2 776
<b>Nettoomsättning</b>		<b>991 449</b>	<b>931 524</b>
<b><i>Föreningens kostnader</i></b>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	1	-739 874	-685 289
Avskrivning byggnad	2	-175 344	-87 672
Avskrivning byggnadsinventarier	3	-	-2 522
<b>Rörelseresultat</b>		<b>76 231</b>	<b>156 041</b>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Räntecintäkter		276	5 036
Räntekostnader		-60 495	-95 620
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>16 012</b>	<b>65 457</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>16 012</b>	<b>65 457</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>16 012</b>	<b>65 457</b>

M

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	2	15 572 396	15 747 740
Byggnadsinventarier	3	-	-
Inventarier	4	-	-
		<hr/>	<hr/>
		15 572 396	15 747 740
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		15 572 396	15 747 740
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		37 442	35 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 049	50 241
		<hr/>	<hr/>
		88 491	85 887
<i>Kassa och bank</i>		561 550	395 231
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<hr/>	<hr/>
		650 041	481 118
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<hr/>	<hr/>
		16 222 437	16 228 858

4

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		12 223 494	12 223 494
Upplåtelseavgifter		3 697 546	3 697 546
Fond för yttre underhåll		315 000	210 000
		<u>16 236 040</u>	<u>16 131 040</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 423 088	-2 383 546
Årets resultat		16 012	65 457
		<u>-2 407 076</u>	<u>-2 318 089</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>13 828 964</u>	<u>13 812 951</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5	2 120 000	2 120 000
		<u>2 120 000</u>	<u>2 120 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		32 918	46 925
Skatteskulder		67 192	66 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		173 364	182 319
		<u>273 474</u>	<u>295 906</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>16 222 438</u>	<u>16 228 857</u>

4

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	16 012	65 458
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	175 344	90 194
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>191 356</b>	<b>155 652</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 604	1 483
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-22 432	49 492
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>166 320</b>	<b>206 627</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder		-180 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-180 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>166 320</b>	<b>26 627</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>395 230</b>	<b>368 603</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>561 550</b>	<b>395 230</b>

4

## Tilläggsupplysningar

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning för mindre företag.

För att visa en rättvisande bild av föreningens ekonomi har värdehöjande reparationer bokförts  
under byggnad.

Enligt föreningens stadgar skall minst 0,3 % av taxeringsvärdet avsättas till fond för yttre underhåll.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges  
nedan.

### Avskrivningsmetod och avskrivningsprocent

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat  
restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året  
förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
-Byggnader	1,0 %
-Byggnadsinventarier	10 %
-Inventarier	20 %

*M*

## Not 1 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	33 429	40 684
Tvättstuga	60 039	
Gård	2 293	
Reparation och underhåll		37 624
Elavgifter	35 582	29 687
Uppvärmning	231 966	209 225
Vatten och avlopp	55 704	49 504
Sophämtning	21 265	18 845
Fastighetsförsäkringar	20 175	18 641
Tomträttsavgäld	72 900	72 900
Kabel-TV	54 300	51 941
Övriga fastighetskostnader	3 684	-145
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	33 492	33 700
Styrelsearvoden	24 000	26 000
Revisionsarvoden	18 625	20 500
Ekonomisk förvaltning	51 225	49 396
Övriga förvaltningskostnader	12 485	17 787
Konsultarvode		1 000
Arbetsgivaravgift, löneskatt	8 710	8 000
<b>Summa</b>	<b>739 874</b>	<b>685 289</b>

## Not 2 Byggnad

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde byggnad	17 534 385	17 534 385
Ingående avskrivning enligt plan	-1 786 645	-1 698 973
Årets avskrivning enligt plan	-175 344	-87 672
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>15 572 396</b>	<b>15 747 740</b>
Taxeringsvärde bostäder	34 200 000	34 400 000
Taxeringsvärde lokaler	246 000	436 000
	34 446 000	34 836 000

## Not 3 Byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde	110 702	110 702
Ingående avskrivningar enligt plan	-110 702	-108 180
Årets avskrivning enligt plan		-2 522
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 4 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Anskaffningsvärde	20 195	20 195
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 195	-20 195
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek, bundet till 2026-01-29		
Ränta 2,454 %		
Ingående bokfört värde	2 120 000	2 300 000
Årets amortering	-	-180 000
Utgående bokfört värde	2 120 000	2 120 000
<b>Summa utgående värde</b>	<b>2 120 000</b>	<b>2 120 000</b>
Kortfristig del av långfristiga skulder	2 120 000	2 120 000

## Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar (1 300 000)	4 700 000	4 700 000

## Underskrifter

Stockholm 2026-04-01



Sara Kästel



ALEXANDER DANIELSSON (SUPPLEANT)

~~Katrin Engelmark~~



Robert Svensson

Min revisionsberättelse har avgivits 2026-04-13



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Myggan 1  
Org.nr. 769603-4086

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Myggan 1 för år 2025.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "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:

*M*

- 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 osäkerhetsfaktor 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 Bostadsrättsföreningen Myggan 1 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:

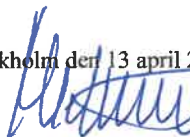
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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, viktiga 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.

Stockholm den 13 april 2026



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR