



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mjölaren

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

| | |
|--|--------------|
| 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. 5 |
| Förändringar i eget kapital | s. 6 |
| Resultatdisposition | s. 6 |
| Resultaträkning | s. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| Underskrifter | s. 18 |

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-05-14.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-12 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 fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Mjölaren 4 | 1970 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1971

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 2 521 kvm och en total lokalyta på 650 kvm. Lokalytan består av 2 bostadsrättslokaler om 440 kvm, en hyresrättslokal om 44 kvm och ett garage på 166 kvm. Byggnadernas totalyta är 3171 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------|-----------------|
| Rikard Eliasson | Ordförande |
| Julia Haking | Styrelseledamot |
| Sofia Kocken Eklund | Styrelseledamot |

Valberedning

Pär Krause
Erik Bergkvist

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

Revisorer

Josefine Johansson Revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Belysning: byte till LED i garage, tvättstuga, soprum, vind
- 2023 ● Byte av motorerna till ventilationen
Genomgång av hiss
- 2021 ● Stambyte, nya badrum i lgh
Nya elcentraler i lgh, individuell elmätning
Ventilationsåtgärder och OVK
- 2020 ● Byte av belysning i trapphus
- 2019 ● Byte av undercentral
- 2018 ● OVK
Filmning och spolning, stammar
Nödbelysning, allmänna utrymmen
- 2016-2017 ● Ventilationsåtgärder m.m.
- 2015 ● Byte av fönster i samtliga lägenheter
- 2014 ● Byte av stammar i lokalerna på gatuplanet.

Planerade underhåll

- 2025 ● Prel: Spola avloppsstammar
Prel: Byte av maskiner i tvättstuga
- 2024 ● OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
Prel: Balkongräcken terrass, rostskydd & målning
Prel: Sprickor & korrosion i betongpelare, förstudie/besiktning

Avtal med leverantörer

| | |
|--|-------------------------------------|
| Föreningskostnader | AJ Produkter AB |
| Revisionsarvoden extern revisor | Bdo Mälardalen AB |
| Bostadsrätterna Sverige - avslutad tjänst 2023 | Bostadsrätterna Ekonomisk Förening |
| Ventilation | CG Ventilation AB |
| Städning enligt avtal | Cleanday I Sverige AB |
| Jourservice | D R S Dygnet Runt Service |
| Konsultkostnader ventilation | Dufberg Vent & Fastighetservice AB |
| Tvättstuga | Electrolux Professional AB |
| Mattservice | Elis Textil Service AB |
| El | Ellevio AB (publ) |
| Tvättstuga | Entema Entreprenader & Service AB |
| El | Fortum Markets AB |
| Föreningskostnader | Freys hotell Lilla Rådmannen |
| Fastighetsförsäkringar - hjärtstartare | Grenkeleasing AB |
| Serviceavtal elmätning | Infometric AB |
| Hiss | Itk AB |
| Hissbesiktning | Kiwa Sweden AB |
| Fastighetsförsäkringar | Leif Bolander & CO AB |
| Elinstallationer | Miljöbelysning AB |
| Konsultkostnader - sanering och fuktskador | Ocab I Stockholm AB |
| Sophämtning/renhållning | Prezero Recycling AB |
| Administration - inkasso | Ropo Capital Sweden AB |
| Fastighetsförvaltning blandat | SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB |
| Räntekostnader fastighetslån | Stadshypotek AB |
| Uppvärmning | Stockholm Exergi AB |
| Sophämtning/renhållning | Stockholm Vatten AB |
| Bredband | Tele2 Sverige AB |

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen följer och kontinuerligt uppdaterar en underhållsplan initialt upprättad 2024-01-30. Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifter

Förändring i lånevillkor - villkorsändringsdatum och räntor

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 43 %.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 333 040 | 2 362 909 | 2 055 034 | 1 964 867 |
| Resultat efter fin. poster | -1 025 632 | -702 819 | -377 422 | 406 198 |
| Soliditet (%) | 0 | 1 | 3 | 30 |
| Yttre fond | 2 001 056 | 1 773 912 | 1 546 768 | 1 600 612 |
| Taxeringsvärde | 148 000 000 | 148 000 000 | 106 200 000 | 106 200 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 938 | - | - | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 84,5 | - | - | - |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr | 8 637 | 8 637 | 8 637 | 974 |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr | 8 065 | 8 511 | 8 511 | 960 |
| Sparande per kvm totalyta, kr | 143 | -117 | -93 | 252 |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr | 83 | 167 | 122 | 74 |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr | 138 | 132 | 150 | 122 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr | 34 | 29 | 27 | 25 |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr | 254 | 328 | 298 | 221 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,97 | - | - | - |
| Räntekänslighet (%) | 10,8 | - | - | - |

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 el (totalt 124 083 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Förlust pga ventilationsunderhåll.

Förändringar i eget kapital

| | 2022-12-31 | Disponering av föregående års resultat | Disponering av övriga poster | 2023-12-31 |
|--------------------------|----------------|--|---------------------------------|-----------------|
| Insatser | 6 050 000 | - | - | 6 050 000 |
| Fond, yttre underhåll | 1 773 912 | - | 227 144 | 2 001 056 |
| Balanserat resultat | -6 761 544 | -702 819 | -227 144 | -7 691 507 |
| Årets resultat | -702 819 | 702 819 | -1 025 632 | -1 025 632 |
| Eget kapital | 359 549 | 0 | -1 025 632 | -666 083 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -7 464 363 |
| Årets resultat | -1 025 632 |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -227 144 |
| Totalt | -8 717 139 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 945 587 |
| Balanseras i ny räkning | -7 771 552 |

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

Resultaträkning

| 1 januari - 31 december | Not | 2023 | 2022 |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 333 040 | 2 365 324 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 97 375 | 52 740 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 430 415 | 2 418 064 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 536 770 | -2 186 998 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -331 984 | -313 982 |
| Personalkostnader | 10 | -50 632 | -51 589 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -534 324 | -352 605 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 453 711 | -2 905 174 |
| RÖRELSERESULTAT | | -23 295 | -487 110 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 12 352 | 3 670 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -1 014 689 | -219 379 |
| Summa finansiella poster | | -1 002 337 | -215 709 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 025 632 | -702 819 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 025 632 | -702 819 |

Balansräkning

| Tillgångar | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 24 821 419 | 25 355 742 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 24 821 419 | 25 355 742 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 24 821 419 | 25 355 742 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 11 879 | 43 142 |
| Övriga fordringar | 14 | 957 089 | 1 179 633 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 63 188 | 33 524 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 032 156 | 1 256 299 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 3 000 | 1 866 |
| Summa kassa och bank | | 3 000 | 1 866 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 035 156 | 1 258 164 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 25 856 575 | 26 613 907 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 6 050 000 | 6 050 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 001 056 | 1 773 912 |
| Summa bundet eget kapital | | 8 051 056 | 7 823 912 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -7 691 507 | -6 761 544 |
| Årets resultat | | -1 025 632 | -702 819 |
| Summa ansamlad förlust | | -8 717 139 | -7 464 363 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | -666 083 | 359 549 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 25 574 060 | 25 574 060 |
| Leverantörsskulder | | 251 093 | 117 127 |
| Skatteskulder | | 38 212 | 27 360 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 44 990 | 28 691 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 614 303 | 507 120 |
| Summa kortfristiga skulder | | 26 522 658 | 26 254 358 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 25 856 575 | 26 613 907 |

Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december | 2023 | 2022 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -23 295 | -487 110 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 534 324 | 352 605 |
| | 511 028 | -134 505 |
| Erhållen ränta | 12 352 | 3 670 |
| Erlagd ränta | -916 247 | -192 357 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -392 867 | -323 192 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 15 240 | -41 611 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 169 858 | -3 641 484 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -207 769 | -4 006 287 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | 0 | -2 182 656 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | -2 182 656 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 0 | 0 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | -207 769 | -6 188 943 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 167 829 | 7 356 772 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 960 061 | 1 167 829 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mjölaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 el, 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 1,17 % - 2,48 %

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 1 589 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

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 2 128 524 | 1 467 937 |
| Årsavgifter lokaler | 558 516 | 385 183 |
| Hysesintäkter garage | 231 750 | 191 137 |
| Hysesintäkter garage, moms | 159 530 | 107 900 |
| Hysesintäkter p-plats | 3 000 | 13 600 |
| Bredband | 87 984 | 87 984 |
| El, moms | 149 863 | 95 182 |
| Pantsättningsavgift | 4 683 | 16 422 |
| Överlåtelseavgift | 9 191 | 0 |
| Öres- och kronutjämning | -1 | -20 |
| Summa | 3 333 040 | 2 365 324 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Elstöd | 97 252 | 0 |
| Övriga intäkter | 123 | 6 577 |
| Försäkringsersättning | 0 | 46 163 |
| Summa | 97 375 | 52 740 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 9 447 | 18 964 |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal | 0 | 24 970 |
| Städning enligt avtal | 43 200 | 37 997 |
| Hissbesiktning | 2 629 | 6 486 |
| Brandskydd | 4 895 | 0 |
| Gårdkostnader | 938 | 4 433 |
| Gemensamma utrymmen | 0 | 2 271 |
| Serviceavtal | 16 798 | 22 237 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 5 413 | 4 816 |
| Förbrukningsmaterial | 0 | 2 278 |
| Summa | 83 319 | 124 451 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförbättringar | 0 | 3 199 |
| Tvättstuga | 9 676 | 0 |
| Trapphus/port/entr | 0 | 1 213 |
| Dörrar och lås/porttele | 0 | 16 380 |
| VVS | 7 442 | 19 115 |
| Ventilation | 3 682 | 10 600 |
| Elinstallationer | 0 | 10 909 |
| Hissar | 18 751 | 18 498 |
| Tak | 6 313 | 12 875 |
| Vattenskada | 107 678 | 196 638 |
| Summa | 153 542 | 289 427 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------|----------------|----------|
| Sophantering/återvinning | 44 434 | 0 |
| Ventilation | 901 153 | 0 |
| Summa | 945 587 | 0 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------------|------------------|
| El | 261 635 | 502 697 |
| Uppvärmning | 437 275 | 396 303 |
| Vatten | 107 233 | 87 103 |
| Sophämtning/renhållning | 68 651 | 88 522 |
| Summa | 874 794 | 1 074 626 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 88 198 | 83 368 |
| Självrisk | 0 | 238 000 |
| Kabel-TV | 138 702 | 128 138 |
| Fastighetsskatt | 252 628 | 248 988 |
| Summa | 479 528 | 698 494 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning | 658 | 0 |
| Tele- och datakommunikation | 0 | 1 399 |
| Inkassokostnader | 4 607 | 5 613 |
| Övriga förluster | 0 | 2 478 |
| Revisionsarvoden extern revisor | 31 250 | 1 031 |
| Styrelseomkostnader | 0 | 1 761 |
| Fritids och trivselkostnader | 301 | 335 |
| Föreningskostnader | 14 371 | 15 124 |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 239 874 | 227 831 |
| Överlåtelsekostnad | 12 865 | 0 |
| Pantsättningskostnad | 6 305 | 0 |
| Korttidsinventarier | 0 | 349 |
| Administration | 5 861 | 35 571 |
| Konsultkostnader | 9 662 | 22 491 |
| Bostadsrätterna Sverige | 6 230 | 0 |
| Summa | 331 984 | 313 982 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2023 | 2022 |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 39 000 | 39 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 11 632 | 12 589 |
| Summa | 50 632 | 51 589 |

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 1 014 617 | 218 904 |
| Dröjsmålsränta | 52 | 0 |
| Övriga räntekostnader | 20 | 475 |
| Summa | 1 014 689 | 219 379 |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 30 433 155 | 8 627 393 |
| Årets inköp | 0 | 21 805 762 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 30 433 155 | 30 433 155 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -5 077 413 | -4 724 808 |
| Årets avskrivning | -534 324 | -352 605 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -5 611 736 | -5 077 413 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 24 821 419 | 25 355 742 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>1 486 000</i> | <i>1 486 000</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 47 000 000 | 47 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 101 000 000 | 101 000 000 |
| Summa | 148 000 000 | 148 000 000 |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 161 401 | 161 401 |
| Utgående anskaffningsvärde | 161 401 | 161 401 |
| Ackumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -161 401 | -161 401 |
| Utgående avskrivning | -161 401 | -161 401 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 28 | 13 669 |
| Klientmedel | 0 | 496 365 |
| Transaktionskonto | 534 285 | 0 |
| Borgo räntekonto | 422 776 | 669 599 |
| Summa | 957 089 | 1 179 633 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 6 230 | 6 230 |
| Förutbet försäkr premier | 31 178 | 27 294 |
| Upplupna intäkter | 25 780 | 0 |
| Summa | 63 188 | 33 524 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Villkors- ändringsdag | Räntesats 2023-12-31 | Skuld 2023-12-31 | Skuld 2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken | 2024-01-02 | 4,95 % | 7 000 000 | 7 000 000 |
| Handelsbanken | 2024-01-02 | 4,77 % | 312 530 | 312 530 |
| Stadshypotek | 2024-12-01 | 4,62 % | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Stadshypotek | 2024-12-01 | 4,62 % | 800 000 | 800 000 |
| Stadshypotek | 2024-12-30 | 4,35 % | 5 461 530 | 5 461 530 |
| Summa | | | 25 574 060 | 25 574 060 |
| Varav kortfristig del | | | 25 574 060 | 25 574 060 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 574 060 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl kostn el | 31 751 | 65 968 |
| Uppl kostnad Värme | 66 564 | 58 203 |
| Uppl kostn räntor | 135 981 | 37 539 |
| Uppl kostn vatten | 26 900 | 23 326 |
| Uppl kostnad Sophämtning | 14 212 | 15 078 |
| Uppl kostnad arvoden | 39 000 | 39 000 |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 12 254 | 12 254 |
| Förutbet hyror/avgifter | 287 641 | 255 752 |
| Summa | 614 303 | 507 120 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 25 600 000 | 25 600 000 |

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nytt serviceavtal med Electrolux Professional avseende objekt 2st W465H 1st T4190 1st TS5121, 1 år för 2024

Underskrifter

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

Stockholm

Julia Haking
Styrelseledamot

Rikard Eliasson
Ordförande

Sofia Kocken Eklund
Styrelseledamot

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

BDO
Josefine Johansson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 09:15

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 21.05.2024 19:33

DOCUMENT ID:

ryZtxi8cQC

ENVELOPE ID:

S1IFxsUqmR-ryZtxi8cQC

DOCUMENT NAME:

Brf Mjölaren, 702002-7749 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|---|
| 1. Rikard Nils Linus Eliasson rikard.eliasson@gmail.com | Signed Authenticated | 21.05.2024 19:35 21.05.2024 19:34 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1983/10/24) IP: 80.216.2.68 |
| 2. SOFIA KOCKEN EKLUND sofiakocken@gmail.com | Signed Authenticated | 21.05.2024 20:52 21.05.2024 20:48 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1985/04/25) IP: 80.216.11.72 |
| 3. JULIA HAKING juliahaking@gmail.com | Signed Authenticated | 22.05.2024 03:01 22.05.2024 03:00 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1990/10/20) IP: 180.254.227.242 |
| 4. JOSEFINE JOHANSSON Josefine.Johansson@bdo.se | Signed Authenticated | 22.05.2024 09:15 22.05.2024 09:15 | eID Low | Swedish BankID (DOB: 1987/05/01) IP: 85.229.67.214 |

* 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 Mjölaren
Org.nr. 702002-7749

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mjölaren 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Mjölaren 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 revisionssed 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 betryggande sätt.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Josefine Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.05.2024 09:15

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 21.05.2024 19:33

DOCUMENT ID:

SyQFxlqXC

ENVELOPE ID:

ryKxjLqmA-SyQFxlqXC

DOCUMENT NAME:

Mjölaren Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

2 pages

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. JOSEFINE JOHANSSON | Signed | 22.05.2024 09:15 | eID | Swedish BankID (DOB: 1987/05/01) |
| Josefine.Johansson@bdo.se | Authenticated | 22.05.2024 09:14 | Low | IP: 85.229.67.214 |

* 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