

2024

Årsredovisning

Brf Mjölner 1



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Mjölner 1

702001-4440

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Mjölner 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Munin 34, förvärvades 1996. Föreningen registrerades 1995-04-13 och den ekonomiska planen registrerades 1996-02-07. Fastigheten är ett hörnhus och beläget på Vandisvägen 2 och Sveavägen 129 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus i 6 våningar innehållande 44 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt och 4 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 8 parkeringsplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kök,
12 st	2 rum och kök,
15 st	3 rum och kök,
6 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 795 kvm

Total lokalyta: 613 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätterna, Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Förvaltning

Typ av avtal

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Hissbesiktning
Hissreparationer
Skadedjursbekämpning
Sophantering
Kontroll och injustering av fjärrvärmen
Städning
Fastighetsskötsel

Entreprenör

Förvaltnings AB Castor, Sundsvall
Tele2 AB
Kiwa Inspecta AB
AB City Hiss Stockholm
Anticimex AB
Stockholm Avfall AB
Indoor Energy Värmebalans AB
Cleanday i Sverige AB
Marskil Fastighets AB

Tvättstugan service
Hjärtstartare
Fjärrvärme

Electrolux AB
ViaMedici AB
Stockholm Exergi AB

Fastighetens tekniska status

Förvaltarna Fastighetskonsult i Sverige AB har genomfört en underhållsbesiktning av fastigheten. Föreningen har även anlitat dem för att upprätta en ny underhållsplan som gäller från 2024 till 2073.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 11 protokollförda styrelsemöten genomförts.

Förutom löpande arbete har ett antal beslut, utredningar, inventeringar och besiktningar genomförts, vi listar här nedan de mest betydelsefulla.

Ett beslut om en höjning på 10% av avgiften togs i slutet av 2024 i syfte att öka sparandet inför kommande underhåll av fastigheten, höjningen började gälla från årsskiftet 2024/2025.

Ett avslutande arbete har gjorts med att uppdatera föreningens stadgar så att de bättre harmoniserar med lagar och regler samt föreningens verksamhet. En röstning av stadgarna ska planeras in under 2025.

Ett inköp/komplettering av ytterligare en hjärtstartare till föreningen har gjorts i syfte att stärka tryggheten för medlemmarna genom att den placerats lättillgänglig i entrén på Sveavägen samtidigt som den i tvättstugan flyttades till entrén på Vanadisvägen.

En utredning av föreningens/fastighetens el-servis där hela fastighetens el inkommer har genomförts samt dokumenterats i syfte att underlätta planeringen för ett kommande utbyte av densamma.

En utredning och kostnadsanalys har genomförts i syfte att ta fram underlag för att se över möjligheten att byta ut dagens enklare portkodssystem mot ett mer avancerat tag-system.

Ett gruppavtal har tecknats med Tele2 gällande bredband i syfte att sänka kostnaden för de medlemmar som nyttjar bredbandsuppkoppling.

En planering och genomförande för att hantera övergivna cyklar har gjorts och ska slutföras under 2025.

En ny förbättrad underhållsplan har tagits fram med hjälp av Förvaltarna Fastighetskonsult AB som sträcker sig ända fram till år 2073.

En utredning med mätning av ljud/buller utifrån har med styrelsens stöd genomförts av medlemmar i föreningen i syfte att söka bullerbidrag. Mätningen gav dock för låga värden och så precist under gränsvärdena att ett bidrag inte kunde sökas.

En medlemsenkät har tagits fram och skickats ut till föreningens medlemmar för att ta reda på intresset att renovera källarplanet och där utfallet i stort sett var enhälligt positivt.

Ett omfattande arbete har genomförts för att stärka föreningens lokalhyresintäkter. Vilket inneburit en genomgång av alla hyresavtal, en inventering av alla lokaler samt framtagandet av en plan för utveckling av lokalerna där särskild hänsyn tagits till att genomföra förändringar för att säkerställa lokalernas brandskydd, ventilation, larmanordningar etc. Vilket kommer innebära att tryggheten stärks för lokalhyresgästerna och även bidra till att höja hela fastighetens trygghet och brandskydd.

En ny och mycket mer omfattande mall för lokalhyresavtalen har även tagits fram under slutet av 2024 och fram till början på 2025 i samarbete med Fastighetsägarna med syfte att säkerställa föreningens driftskostnader och tydliggöra gränsdragningar mellan hyresvärd och lokalhyresgästen.

Med start i slutet av 2024 har föreningen inlett ett samarbete med ett areamätningsföretag för att få en korrekt uppmätning av areorna på lokalerna och övriga utrymmen. Även digitala ritningsunderlag har producerats för källarplanet och markplanet i syfte att enklare kunna arbeta med kommande renoveringsarbeten. Arbetet har avslutats i början av 2025 med resultatet att den samlade totalarean för lokalerna är större än vad som tidigare redovisats.

Medlemsinformation

Föreningen har 70 medlemmar fördelade på 44 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 (4) överlåtelser skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 och vid räkenskapsårets slut 71. Föreningen äger en hyresrätt, lgh nr 41 i Brf Mjölner 1.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-05-23 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mattias Löfgren	Ledamot, ordförande
	David Granbom	Ledamot, kassör
	Jakob Sköldberg	Ledamot, sekreterare
	Tyra Djärf	Ledamot
	Magnus Bergström	Extern ledamot

Suppleant Jakob Lundblad

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas av styrelsen genom två ledamöter i förening.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-12-08.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 349	2 236	2 175	2 077	2 037
Resultat efter finansiella poster	-225	-901	249	187	119
Kassalikviditet (%)	54,8	44,7	53,6	61,2	407,6
Soliditet (%)	51,2	48,8	53,1	52,5	51,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	360	360	360	360	360
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	42,6	44,8	46,2	48,1	45,8
Värmekostnad per kvm totalyta (kr)	159	139	123	125	107
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	17	20	22	13	11
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	32	36	19	21	17
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	195	164	159	135
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 761	1 774	1 968	1 983	1 998
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 444	1 455	1 614	1 626	1 639
Skuldränta (%)	4,7	3,3	1,5	1,3	1,6
Räntekänslighet (%)	4,9	4,9	5,5	5,5	5,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	94	132	156	172	179

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2024, vilket beror på ökade drifts- och räntekostnader. Föreningen har en kassabehållning på 1 950 tkr per 2024-12-31 och har höjt avgiften med 10 % från och med 1 jan 2025 för att hantera ökade kostnader. Baserat på dessa uppgifter gör styrelsen bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser, upplåt.avgift	Kapital tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 503 499	100 875	2 210 704	3 172 611	-900 860	6 086 829
Avsättning till fond för yttre underhåll			380 511	-380 511		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 115 593	1 115 593		0
Disposition av föregående års resultat:				-900 860	900 860	0
Årets resultat					-224 719	-224 719
Belopp vid årets utgång	1 503 499	100 875	1 475 622	3 006 833	-224 719	5 862 110

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 006 834
årets förlust	-224 719
	2 782 115

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	809 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-296 634
i ny räkning överföres	2 269 749
	2 782 115

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 349 216	2 236 291
Övriga rörelseintäkter		14 655	12 411
Summa rörelseintäkter		2 363 871	2 248 702
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 777 106	-2 462 140
Övriga externa kostnader		-193 308	-166 997
Personalkostnader	4	-177 280	-131 420
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 459	-248 460
Summa rörelsekostnader		-2 396 154	-3 009 017
Rörelseresultat		-32 283	-760 316
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38 103	21 032
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 539	-161 576
Summa finansiella poster		-192 436	-140 544
Resultat efter finansiella poster		-224 719	-900 860
Resultat före skatt		-224 719	-900 860
Årets resultat		-224 719	-900 860

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätt		20 000	20 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		20 000	20 000
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	9 369 131	9 617 590
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 369 131	9 617 590
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
Summa anläggningstillgångar		9 389 531	9 637 990
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 375	18 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 940	91 902
Summa kortfristiga fordringar		119 315	110 678
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 949 585	2 714 535
Summa kassa och bank		1 949 585	2 714 535
Summa omsättningstillgångar		2 068 900	2 825 213
SUMMA TILLGÅNGAR		11 458 431	12 463 203

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		491 453	491 453
Upplåtelseavgifter		1 012 046	1 012 046
Kapitaltillskott		100 875	100 875
Fond för yttre underhåll		1 475 622	2 210 704
Summa bundet eget kapital		3 079 996	3 815 078
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 006 834	3 172 612
Årets resultat		-224 719	-900 860
Summa fritt eget kapital		2 782 115	2 271 752
Summa eget kapital		5 862 111	6 086 830
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	1 770 000	0
Övriga långfristiga skulder	10	50 606	50 606
Summa långfristiga skulder		1 820 606	50 606
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 151 474	4 958 142
Leverantörsskulder		110 402	855 553
Skatteskulder		12 752	14 339
Övriga skulder	11	66 221	11 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		434 865	486 655
Summa kortfristiga skulder		3 775 714	6 325 767
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 458 431	12 463 203

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-224 719	-900 860
Förändring av skatteskuld/fordran	-1 587	3 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	248 459	248 460

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

22 153 -649 250

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-8 637	-10 138
Förändring av leverantörsskulder	-745 151	745 271
Förändring av kortfristiga skulder	3 353	-11 352

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-728 282 74 531

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-36 668	-541 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-36 668	-541 996

Årets kassaflöde

-764 950 -467 465

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 714 535	3 182 000
Likvida medel vid årets slut	1 949 585	2 714 535

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	50 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter Bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för tv.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Belåningsgrad visar fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till föreningens fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 007 436	1 007 436
Hyror bostäder	52 800	52 800
Hyror lokaler	1 078 256	1 020 828
Hyror parkeringar	133 711	144 000
TV, bredband och telefoni	53 016	1 800
Överlåtelse, pantsättningsavgifter, avgift andrahandsuthyrning	23 997	9 427
	2 349 216	2 236 291

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	139 029	130 937
Periodiskt underhåll	296 634	1 115 593
Fastighetsskötsel/ städning entreprenad	77 015	85 366
Uppvärmningskostnad	540 898	474 204
Vatten- och avloppsavgifter	107 962	121 175
Elavgifter	57 104	68 297
Renhållning	65 429	52 344
Snöröjning	7 005	6 277
Förbrukningsinventarier/materiel	27 185	23 825
Fastighetsförsäkringar	132 286	114 739
TV, bredband och telefoni	104 183	59 508
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	211 720	209 875
Brandskyddsåtgärder	10 656	0
	1 777 106	2 462 140

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	134 892	100 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	42 388	31 420
	177 280	131 420

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda på föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 676 860	13 676 860
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 676 860	13 676 860
Ingående avskrivningar	-6 459 270	-6 210 810
Årets avskrivningar	-248 459	-248 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 707 729	-6 459 270
Mark	2 400 000	2 400 000
Utgående restvärde mark	2 400 000	2 400 000
Utgående redovisat värde	9 369 131	9 617 590
Taxeringsvärden byggnader	39 637 000	39 637 000
Taxeringsvärden mark	87 200 000	87 200 000
	126 837 000	126 837 000
Bokfört värde byggnader	6 969 131	7 217 590
Bokfört värde mark	2 400 000	2 400 000
	9 369 131	9 617 590
Uppdelning taxeringvärde bostäder och lokaler:		
Bostäder: 113 000 000		
Lokaler: 13 837 000		

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 646 000	8 646 000
	8 646 000	8 646 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 445	131 445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 445	131 445
Ingående avskrivningar	-131 445	-131 445
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-131 445	-131 445
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea	805 146	55 229
Handelsbanken	1 144 439	2 659 306
	1 949 585	2 714 535

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,95	2025-03-03	1 491 892	1 508 560
Stadshypotek	4,17	2026-03-30	1 790 000	1 810 000
Stadshypotek	3,95	2025-03-03	1 639 582	1 639 582
			4 921 474	4 958 142

Kortfristig del av långfristig skuld	3 151 474	4 958 142
--------------------------------------	-----------	-----------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 738 134 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 36 668 kr.

Not 10 Övriga långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Hysesdeposition avseende Hasse Nilsson Idrottspriser	50 606	50 606
	50 606	50 606

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Momsskuld	53 685	5 895
Skuld till medlem	6 639	5 183
Sociala avgifter och skatter	5 897	0
	66 221	11 078

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mattias Löfgren
Ordförande

David Granbom

Jakob Sköldberg

Tyra Djärf

Magnus Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

MAGNUS BERGSTRÖM

2d2d8956-b0aa-480c-aead-4bc2a9bf2897 - 2025-05-12 15:33:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f7ae59f2-26d5-48d4-835a-1d4d8edd8fa4 - SE

David Axel Granbom

53f969be-c129-450d-bb45-95a37e90d384 - 2025-05-12 15:47:09 UTC +03:00
BankID / Freja eID - cd658b84-0100-4622-afd9-087b98755426 - SE

Mattias Löfgren

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Mjölner 1

64e6cc29-4999-4226-b89f-59c4d9b7f11e - 2025-05-12 15:58:18 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e957508f-6418-473f-a003-1ecce8c7adc9 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

TYRA MATILDA DJÄRF

c2194496-02cf-4def-a002-2acd273d733e - 2025-05-12 17:54:12 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 365c9132-7b55-4e2d-8e94-0f6dd218e84a - SE

Jakob Sköldberg

72fefc72-56f0-44bb-b469-e021d050f430 - 2025-05-13 15:31:43 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4854711c-aed0-485e-99c6-55ccc5905052 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

dab5b8c9-3b01-470b-b8eb-b5f9c0b2ff19 - 2025-05-13 15:51:15 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 19291251-d4f6-42fb-bdc7-c80e345b2348 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mjölner 1

Org.nr. 702001-4440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mjölner 1 för år 2024.

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 2024 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 Brf Mjölner 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "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 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

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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 14:50

SENT BY OWNER:

Joanna Ulin · 08.05.2025 16:56

DOCUMENT ID:

Sk9Qlrcexx

ENVELOPE ID:

BJZFX8rcxxx-Sk9Qlrcexx

DOCUMENT NAME:

Brf Mjölner 1 Revisionsberättelse 2024.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN	 Signed	13.05.2025 14:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.uln@ess2.se	Authenticated	13.05.2025 14:50	Low	IP: 89.189.201.248

* 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



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorFörvaltning



Förvaltnings AB Castor