



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mjölaren 1 och 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MJÖLNAREN 1	1984	Stockholm
MJÖLNAREN 2	1984	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Leif Bolander & CO AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1890 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1937

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 3 291 kvm. Byggnadernas totalyta är 3291 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Rikhard René Pettersson	Ordförande
Britt-Marie Aronsson	Styrelseledamot
Henrik Dagerskog	Styrelseledamot
Micael Isacson	Styrelseledamot

Valberedning

Boël Westin

Elisabet Sandberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Björn Gustaf Wolrath	Internrevisor	
Eugen Voinitch	Extern revisor	Convensia Revisionsbyrå AB
Mats-Ivar Ivarsson	Revisorssuppleant	Litus Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Byte av dörrautomatik gårdsporten Teknologgatan 1.
 - Byte av styrkort till dörrautomatik till mellandörren i Tegnérlunden 12.
 - Installation av 2 stycken armbågsöppnare till dörrautomatiken för dörrarna mot gården Tegnérlunden 12.
 - Renovering av träräcken på 4 balkonger, Tegnérlunden 10.
 - Åtgärd av brister konstaterade i femårsbesiktningen efter fasadrenoveringen. Målning av smidet i balkongräcken mot gatan, reparation av putsskador på fasaden, samt reparation och ommålning av fönster mot söder på 5:e våningen och byte av spruckna fönsterrutor.
 - Gummibuffert i hissgruppen Tegnérlunden 12 har ersatts.
- 2023**
- Installation av 2 dörrautomatik mot gården i 12:an.
 - 5-års garantibesiktningen av fasadrenoveringen genomförd - Samtliga fasader
 - Justering och reparation av golvvärmesystemen för vindsvåningarna.
 - Reparation av styrskor i 10:ans hiss, samt installation av klämskydd i 10:ans och 12:ans hiss.
 - Uppgradering av switchar i källaren. Installation av fiberkonverter och byte av routrar i samtliga lägenheter.
- 2022**
- Byte av brandvarnare med 10 årsbatteri - 28 Lägenheter och 3 entréer
 - Inköp av 3 nya kärl för hushållsavfall - Gården
 - Anpassning till matavfallssortering och inköp av 2 matavfallskärl - Gård och entrén Teknologgatan 1
 - Tätning av två ventilationskanaler och byte av ventilationsfläkt - Tvättstugan
 - Finjustering av värmesystemet (Uppföljning av justeringen från 2019) - Samtliga radiatorventiler justeras
 - Nya termostater till samtliga radiatorer - Samtliga fastigheter
- 2021**
- Installation av lampkupor för brandskydd - Belysning i källargångar och allmänna källarutrymen
 - Installation av automatiska dörrstängare till mellandörrarna - Samtliga 3 entréer
 - Införskaffande av luftavfuktare - Källarutrymmet under gården
 - Besiktning av föreningens egenkontroll genomförd av Miljöförvaltningen - Samtliga fastigheter
 - Tillbyggnad av taksäkerhetsanordningar - Samtliga fastighetstak
 - Installation av ändstycken till trappräcken - Tegnérlunden 10
 - Installation av ny trappledare mellan plan 4 och 5 - Tegnérlunden 12

- 2020** ● 2-års garantibesiktning av fasadrenoveringen genomförd - Samtliga fasader
- 2019-2021** ● OVK genomförd - Samtliga lägenheter i fastigheten
- 2019** ● Inköp och installation av ny stor tvättmaskin - Tvättstugan
Injustering av värmesystemet - Samtliga radiatorventiler och stamstrypventiler justeras
Videofilmning av huvudstammarna för både avlopp och dagvatten i källaren - Tegnérlunden 10 & 12, Teknologgatan 1
Utbyggnad av värmekabel för isbekämpning på taken mot gatorna - Tegnérlunden 10 & 12, Teknologgatan 1
Stamspolning av samtliga huvudstammar och stickstammar - Tegnérlunden 10 & 12, Teknologgatan 1
- 2018** ● Byte av innerglas till ljudisolerande energiglas - Endast lägenhetsfönster i bottenvåningen. Tegnérlunden 10 & 12, Teknologgatan 1
Fönsterrenovering - Samtliga lägenhetsfönster förutom fönster tillhörande takvåningarna.
Total fasadrenovering mot både gata och gård - Tegnérlunden 10 & 12, Teknologgatan 1
Partiell omläggning av tak mot gatan - Tegnérlunden 10 & 12, Teknologgatan 1
- 2015-2016** ● Total ombyggnad av två terrasser på plan 5 - Lgh 1402 på Tegnérlunden 10 och lägenhet 1501 på Tegnérlunden 12.
- 2014-2015** ● Målning trapphusen - Tegnérlunden 10 & 12, Teknologgatan 1
- 2013** ● Stamspolning - Tegnérlunden 10 & 12, Teknologgatan 1
Dragning av fiberoptik - Samtliga lägenheter och några gemensamma utrymmen är anslutna till internet via fiberoptik.
Omläggning av tak, installation takvärme mot gården - Tegnérlunden 10 & 12, Teknologgatan 1
- 2012** ● Installation av ny belysning på gården
- 2011** ● Nya cykelställ, upprustning av gården
- 2009** ● Installation av ny värmeanläggning
Trädäck innergård samt utemöbel o grill
Nya balkonger - Tegnérlunden 12
Byte ventiler radiatorer
- 2008** ● Renovering balkonggolvet - Tegnérlunden 12
Målning, tätning fönster, portar
Installation av automatiska dörröppnare
- 2007** ● Renovering av tvättstuga - Nya maskiner, nytt golv, målning
Ombyggnad hiss - Tegnérlunden 10
- 2006** ● Bygga av lägenheter på vind
Ommålning källare

- 2002 ● Nya balkonger - Teknologgatan 1
- 1999 ● Ommålning trapphus
- 1997 ● Rörstambyte - Kök
- 1994 ● Rörstambyte - Badrum
- 1990 ● Renovering av balkonger
Omläggning av tak
Omputsning av fasad
Nyinstallation hiss - Nytt maskineri
Elstambyte

Planerade underhåll

- 2025 ● Ansiktslyftning av trapphus (spackling och målning av skador).
Underhållspolning av samtliga avloppsledningar. Tegnérkunden 10 & 12, Teknologgatan 1 & 1A.

Avtal med leverantörer

Bredband, hissar, driftkontroll värmesystem, sophämtning, snöskottning på tak och gård, städning, entrémattor, driftkontroll takvärmekablar, m m

Ekonomisk Förvaltning

Avtal med ett antal olika leverantörer

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

Övrig verksamhetsinformation

Tidigare års energibesparingsåtgärder fortsätter att ge positiva effekter både på vårt inomhusklimat, vår energieffektivitet och miljöpåverkan. Styrelsen fortsätter självfallet med arbetet med att förbättra fastigheternas energisystem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bindningstiden för 2 av föreningens 3 lån löpte ut under juni och september 2024. Föreningen åtnjuter därmed inte längre den förmånliga lånesituation som tidigare år. Dessa två lån löper nu med rörlig 3-månadersränta. Det 3:e lånet fortsätter dock att vara bundet med 0,82% ränta till 2026-03-30.

Under året har föreningens löpande kostnader stigit märkbart, framför allt på grund av ökade räntekostnader, men även för att kostnader för sophämtning, vatten och uppvärmning har ökat till följd av den inflation vi sett under 2023 och 2024. Styrelsen beslutade därför att höja bostadsrättsföreningsavgifterna med 10% från 1 januari 2025.

Förändringar i avtal

Föreningen har varken ingått nya eller ändrat i befintliga avtal under året.

Övriga uppgifter

Under verksamhetsåret 2024 har löpande underhåll utförts. Större åtgärder är listade i stycket "Utförda historiska underhåll" tidigare i årsredovisningen. Bland annat listas här att de brister som konstaterats under 5-årsgarantibesiktningen av 2018-års fasad- och takrenoveringen nu åtgärdats.

Under året har inga lägenheter bytt ägare och föreningen har inte fått några nya medlemmar. Däremot har två värdefulla medlemmar gått bort under året vilket reducerat antalet medlemmar från 45 till 43.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 43 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 669 659	1 663 249	1 676 533	1 666 534
Resultat efter fin. poster	-222 378	-11 611	-198 195	-75 993
Soliditet (%)	11	12	12	13
Yttre fond	1 870 686	1 366 686	1 115 175	672 000
Taxeringsvärde	168 000 000	168 000 000	168 000 000	112 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	504	504	504	498
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,4	99,8	98,9	99,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 843	3 868	3 893	3 918
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 843	3 868	3 893	3 918
Sparande per kvm totalyta, kr	-22	67	64	46
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	33	36	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	181	145	140	141
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	16	15	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	245	195	191	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,69	0,80	-	-
Räntekänslighet (%)	7,62	7,67	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

På grund av inflation och ökade räntenivåer har föreningens utgifter ökat. Styrelsen har därför fattat beslut om att höja månadsavgifterna från och med januari 2025 och ser löpande över övriga utgifter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	8 483 004	-	-	8 483 004
Upplåtelseavgifter	9 889 879	-	-	9 889 879
Fond, yttre underhåll	1 366 686	-	504 000	1 870 686
Balanserat resultat	-17 935 533	-11 611	-504 000	-18 451 144
Årets resultat	-11 611	11 611	-222 378	-222 378
Eget kapital	1 792 425	0	-222 378	1 570 047

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 947 144
Årets resultat	-222 378
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-504 000
Totalt	-18 673 522

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-18 673 522

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 669 659	1 663 249
Övriga rörelseintäkter	3	600	500
Summa rörelseintäkter		1 670 259	1 663 749
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 450 099	-1 245 198
Övriga externa kostnader	9	-121 979	-152 906
Personalkostnader	10	-84 053	-120 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 869	-154 908
Summa rörelsekostnader		-1 797 999	-1 673 133
RÖRELSERESULTAT		-127 740	-9 384
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		119 452	100 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-214 090	-102 882
Summa finansiella poster		-94 638	-2 226
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-222 378	-11 611
ÅRETS RESULTAT		-222 378	-11 611

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	9 913 537	10 055 406
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 913 537	10 055 406
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 600	3 807 013
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	3 807 013
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 915 137	13 862 419
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 502	2 546
Övriga fordringar	15	782 850	1 107 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	37 285	0
Summa kortfristiga fordringar		824 637	1 110 535
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 913 550	0
Summa kassa och bank		3 913 550	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 738 187	1 110 535
SUMMA TILLGÅNGAR		14 653 324	14 972 953

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 372 883	18 372 883
Fond för yttre underhåll		1 870 686	1 366 686
Summa bundet eget kapital		20 243 569	19 739 569
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 451 144	-17 935 533
Årets resultat		-222 378	-11 611
Summa fritt eget kapital		-18 673 521	-17 947 144
SUMMA EGET KAPITAL		1 570 048	1 792 425
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 553 000	3 591 000
Summa långfristiga skulder		3 553 000	3 591 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	9 095 000	9 139 000
Leverantörsskulder		86 852	174 635
Skatteskulder		6 845	5 584
Övriga kortfristiga skulder		400	3 643
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	18	341 180	266 666
Summa kortfristiga skulder		9 530 277	9 589 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 653 324	14 972 953

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-127 740	-9 384
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	141 869	154 908
Omklassificering	3 913 550	0
	3 927 679	145 524
Erhållen ränta	119 452	100 656
Erlagd ränta	-222 558	-102 956
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 824 573	143 223
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 350	4 610
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 783	66 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 776 440	214 631
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-108 137	-88 731
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-108 137	-88 731
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-82 000	-82 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-82 000	-82 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 586 303	43 900
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 102 121	1 058 221
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 688 423	1 102 121

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mjölaren 1 och 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	0,5 - 5 %
---------	-----------

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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.

Långfristiga värdepappersinnehavet har omklassificerats till kassa & bank.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 659 948	1 659 948
Hysesintäkter förråd	6 600	3 300
Pantsättningsavgift	2 721	0
Administrativ avgift	392	0
Öres- och kronutjämnning	-2	1
Summa	1 669 659	1 663 249

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	600	500
Summa	600	500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	9 951	0
Städning enligt avtal	78 194	56 553
Städning utöver avtal	12 363	7 875
Besiktningar	16 914	0
Hissbesiktning	2 975	2 990
Myndighetstillsyn	0	7 250
Gårdkostnader	939	6 998
Gemensamma utrymmen	1 463	0
Sophantering	2 494	2 028
Snöröjning/sandning	22 663	42 615
Serviceavtal	12 621	46 692
Mattvätt/Hyrmattor	25 944	28 436
Förbrukningsmaterial	1 708	190
Summa	188 229	201 627

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	4 577	0
Dörrar och lås/porttele	97 165	1 107
VVS	12 484	15 723
Elinstallationer	0	6 400
Hissar	48 893	26 119
Fönster	0	5 790
Balkonger/altaner	14 400	0
Summa	177 519	55 139

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hiss	0	65 313
Summa	0	65 313

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	112 004	108 984
Uppvärmning	595 201	478 242
Vatten	100 099	53 711
Sophämtning/renhållning	60 863	36 084
Summa	868 167	677 021

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	107 978	117 419
Självrisk	0	26 200
Kabel-TV	5 952	5 590
Bredband	54 984	50 808
Fastighetsskatt	47 270	46 081
Summa	216 184	246 098

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	0	180
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	17 500
Fritids och trivselkostnader	1 600	688
Föreningskostnader	10 800	25 571
Förvaltningsarvode enl avtal	79 533	76 336
Pantsättningskostnad	2 329	2 364
Administration	3 342	2 825
Konsultkostnader	6 875	14 875
Bostadsrätterna Sverige	0	5 120
Föreningsavgifter	0	7 447
Summa	121 979	152 906

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	67 858	96 600
Arbetsgivaravgifter	16 195	23 521
Summa	84 053	120 121

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	214 090	102 670
Dröjsmålsränta	0	212
Summa	214 090	102 882

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 708 231	14 708 231
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 708 231	14 708 231
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 652 826	-4 497 918
Årets avskrivning	-141 869	-154 908
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 794 695	-4 652 826
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 913 537	10 055 406
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 894 416</i>	<i>2 894 416</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	121 000 000	121 000 000
Summa	168 000 000	168 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 485	28 485
Utgående anskaffningsvärde	28 485	28 485
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-28 485	-28 485
Utgående avskrivning	-28 485	-28 485
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

**NOT 14, LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
Andra värdepapper	0	3 805 413
Summa	1 600	3 807 013

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 977	5 868
Transaktionskonto	232 505	202 989
Borgo räntekonto	542 368	899 132
Summa	782 850	1 107 989

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	16 110	0
Förutbet försäkr premier	21 175	0
Summa	37 285	0

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-06-30	3,05 %	4 800 000	4 800 000
Handelsbanken	2026-03-30	0,82 %	3 591 000	3 629 000
Handelsbanken	2025-04-01	3,45 %	4 257 000	4 301 000
Summa			12 648 000	12 730 000
Varav kortfristig del			9 095 000	9 139 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 238 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	199	0
Uppl kostn el	11 708	0
Uppl kostnad Värme	69 879	0
Uppl kostn räntor	7 441	15 909
Uppl kostn vatten	14 738	0
Uppl kostnad Sophämtning	10 400	0
Uppl kostnad arvoden	56 350	85 092
Beräknade uppl. sociala avgifter	17 705	26 736
Förutbet hyror/avgifter	152 760	138 929
Summa	341 180	266 666

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 000 000	13 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjs med 10% från 1 januari 2025.

Bättringsmålning av trapphusen genomförs under januari 2025.

Underhållsspolning av samtliga fastighetens avloppsstammar genomförs den 31 januari 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Britt-Marie Aronsson
Styrelseledamot

Henrik Dagerskog
Styrelseledamot

Micael Isacson
Styrelseledamot

Patrik Rikhard René Pettersson
Ordförande

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

Björn Gustaf Wolrath
Internrevisor

Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mjölnaren 1 och 2
Org.nr. 716418-7275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mjölnaren 1 och 2 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 god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Förtroendevald revisor revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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



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

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

Den Förtroendevald revisor revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Mjölaren 1 och 2 för år 2024 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 "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 tryggsätt.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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

Eugen Voinitch
Auktoriserad revisor FAR

Björn Wolrath
Förtroendevald revisor