

Årsredovisning 2024

Brf Mjölaren 5

769604-1594



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mjölaren 5

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

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

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1999-04-15. Stadgar registrerades 1999-03-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningens verksamhet består i att för medlemmarnas räkning förvalta fastigheten Stockholm Mjölaren 5.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mjölaren 5 (Rådmansgatan 73)	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners, Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår 1890 och värdeår 1965.

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 1 023 kvm och 2 lokaler om 178 kvm. Byggnadernas totalyta är 1311 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pernilla Ten Brundel	Ordförande
Göran Johansson	Styrelsesuppleant
Åsa Ingman	Styrelseledamot
Emine Lundkvist	Styrelseledamot
Torbjörn Sternsjö	Styrelseledamot

Valberedning

Klas Ingman
Elsie Edlund

Firmateckning

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

Revisorer

Martin Hedlund Auktoriserad revisor Maneki Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Nya brandtätningar, samt mindre underhåll av frånluftsfläktar.
- 2023** ● Målning av fastighetens fönster, nya spaltventiler.
- 2022** ● Underhåll och målning av tak.
- 2021** ● Byte av fjärrvärmecentral, Renovering av gavel till fastigheten
- 2018** ● Stambyte badrum, byte elstigar och elcentral. Renovering tvättstuga, nya tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp.
Renovering av nedre del av fasad mot gatan. Nya dörrar till lokaler.
- 2016** ● Stambyte kök

Planerade underhåll

- 2025** ● OVK, Stamspolning, Byte frånluftsfläktar tak.

Avtal med leverantörer

Avfall	Stockholm Avfall AB
Bredband	Ownit Broadband AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elhandel	Fortum Markets AB
Elnätstjänster	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissen	Hissgruppen AB
Mattservice	Hr Björkman Entrémattor AB
Service värmecentral	Energisparkonsult AB
Snöskottning	JW Plåtslageri AB
Städning	Miljörenen AB
Teknisk Förvaltning	IPIS AB
Vatten	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gjorde två amorteringar gällande befintligt lån från Swedbank, 200,000 kr 4 mars och 200,000 kr 27 december. Efter dessa två amorteringar är låneskulden till Swedbank 540,000 kr.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen omförhandlade avtalet gällande hissen med Hissgruppen AB

Övriga uppgifter

Ett projekt för att se över behov av gårdsrenovering startades upp. Eventuellt kan det bli aktuellt att samarbeta med grannfastigheten BRF Mjölaren 1 och 2. Inga beslut gällande gårdsrenoveringen har tagits.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 13 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 14 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 324	1 222	1 090	874
Resultat efter fin. poster	82	-451	-152	-526
Soliditet (%)	95	93	93	93
Yttre fond	1 325	1 613	1 437	1 415
Taxeringsvärde	58 604	58 604	58 604	41 994
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	604	549	406	406
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	46,6	44,5	38,1	47,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	528	919	919	968
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	412	717	717	755
Sparande per kvm totalyta, kr	283	230	105	-113
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	26	32	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	147	125	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	24	20	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	208	198	177	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,40	4,91	2,09	1,32
Räntekänslighet (%)	0,87	1,67	2,26	2,38

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	11 750	-	-	11 750
Upplåtelseavgifter	13 967	-	-	13 967
Fond, yttre underhåll	1 613	-	-288	1 325
Balanserat resultat	-7 198	-451	288	-7 361
Årets resultat	-451	451	82	82
Eget kapital	19 682	0	82	19 764

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 361
Årets resultat	82
Totalt	-7 279

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	176
Balanseras i ny räkning	-7 455
	-7 279

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	1 324	1 222
Övriga rörelseintäkter	3	0	41
Summa rörelseintäkter		1 324	1 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-873	-1 274
Övriga externa kostnader	9	-70	-70
Personalkostnader	10	32	-38
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289	-289
Summa rörelsekostnader		-1 201	-1 671
RÖRELSERESULTAT		123	-409
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-43	-47
Summa finansiella poster		-41	-42
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		82	-451
ÅRETS RESULTAT		82	-451

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	19 985	20 265
Markanläggningar	13	25	34
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 010	20 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 010	20 300
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		120	98
Övriga fordringar	15	494	231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	131	142
Summa kortfristiga fordringar		745	472
Kassa och bank			
Kassa och bank		84	486
Summa kassa och bank		84	486
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		830	957
SUMMA TILLGÅNGAR		20 840	21 257

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 717	25 717
Fond för yttre underhåll		1 325	1 613
Summa bundet eget kapital		27 043	27 330
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 361	-7 198
Årets resultat		82	-451
Summa fritt eget kapital		-7 279	-7 649
SUMMA EGET KAPITAL		19 764	19 682
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	540	940
Leverantörsskulder		50	70
Skatteskulder		172	171
Övriga kortfristiga skulder		39	53
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	276	342
Summa kortfristiga skulder		1 076	1 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 840	21 257

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	123	-409
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	289	289
	413	-119
Erhållen ränta	1	4
Erlagd ränta	-43	-47
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	371	-162
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	70	-87
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-98	60
Kassaflöde från den löpande verksamheten	342	-188
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-58	-188
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	634	822
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	576	634

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mjölaren 5 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.

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	1 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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. 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	617	561
Hysesintäkter, lokaler	707	661
Övriga intäkter	0	0
Summa	1 324	1 222

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	0	6
Övriga intäkter	0	34
Summa	0	41

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	2
Städning	33	33
Besiktning och service	31	26
Snöskottning	6	6
Summa	70	66

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	0	2
Dörrar och lås/porttele	11	8
Ventilation	22	11
Hissar	10	11
Gård/markytor	16	0
Summa	58	32

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Fönster	0	463
Summa	0	463

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	39	35
Uppvärmning	211	193
Vatten	23	32
Sophämtning	18	14
Summa	291	273

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20	27
Tomträttsavgifter	322	294
Kabel-TV	3	3
Bredband	27	26
Fastighetsskatt	82	89
Summa	455	440

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	0
Övriga förvaltningskostnader	11	14
Revisionsarvoden	21	20
Ekonomisk förvaltning	37	34
Konsultkostnader	0	1
Summa	70	70

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	-23	30
Sociala avgifter	-9	8
Summa	-32	38

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	40	46
Övriga räntekostnader	3	1
Summa	43	47

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 909	23 909
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 909	23 909
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 644	-3 363
Årets avskrivning	-280	-280
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 924	-3 644
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 985	20 265
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 409	17 409
Taxeringsvärde mark	41 195	41 195
Summa	58 604	58 604

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	177	177
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	177	177
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-143	-134
Årets avskrivning	-9	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	-152	-143
Utgående restvärde enligt plan	25	34

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	126	126
Utgående anskaffningsvärde	126	126
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-126	-126
Utgående avskrivning	-126	-126
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2	83
Övriga fordringar	0	-0
Nabo Klientmedelskonto	243	146
Borgo	248	2
Summa	494	231

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	14
Fastighetsskötsel	0	0
Försäkringspremier	6	31
Kabel-TV	1	1
Tomträtt	87	81
Bredband	7	7
Förvaltning	9	9
Summa	131	142

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,90 %	540	940
Summa			540	940
Varav kortfristig del			540	940

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 540 tkr.

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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	2
Städning	0	3
El	4	5
Uppvärmning	28	29
Vatten	6	5
Löner	0	53
Sociala avgifter	0	16
Utgiftsräntor	0	0
Förutbetalda avgifter/hyror	236	228
Summa	276	342

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 905	6 905

Underskrifter

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

Stockholm

Emine Lundkvist
Styrelseledamot

Pernilla Ten Brundel
Ordförande

Torbjörn Sternsjö
Styrelseledamot

Åsa Ingman
Styrelseledamot

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

Maneki Revision AB
Martin Hedlund
Auktoriserad revisor