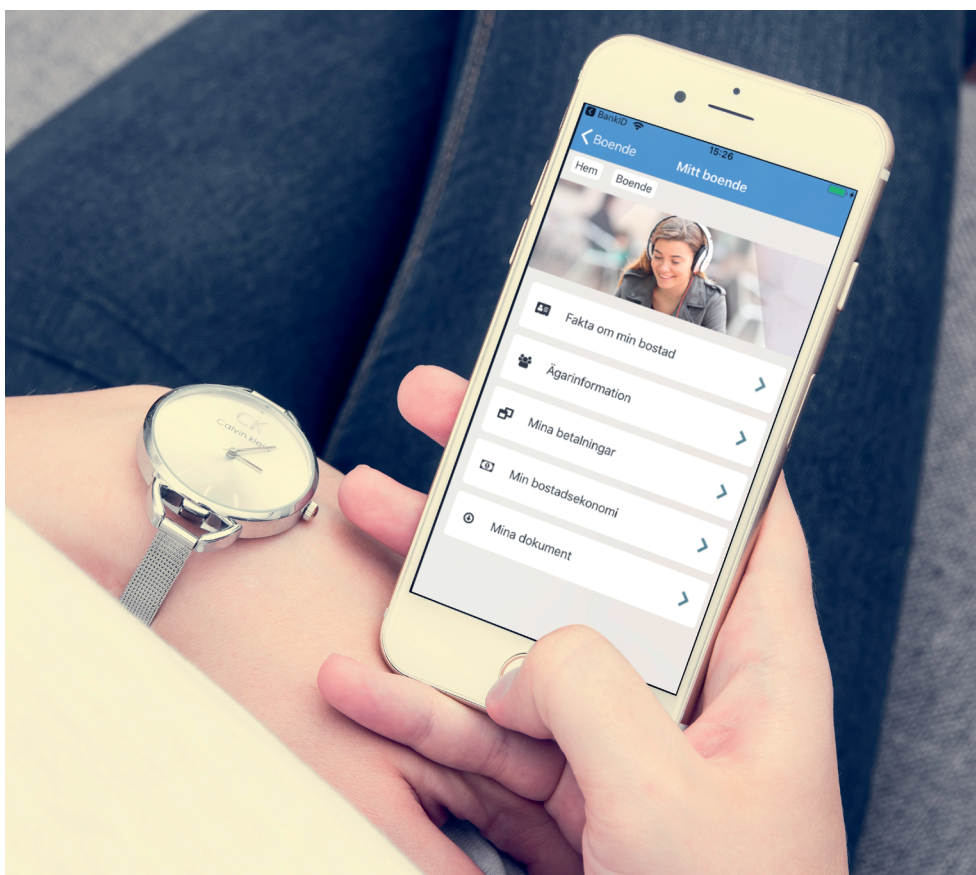




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mjölaren 1 o 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2039.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Britt-Marie Aronsson	Ledamot
Micael Isacson	Ledamot
Morten Werner	Ordförande
Boel Westin	Ledamot
Filip Widnersson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Ivarsson	Ordinarie Extern	Litus Revision AB
Petter Gustafsson	Suppleant Extern	HLB Karlsson Rev. AB
Björn Wolrath	Ordinarie Intern	
Jan Ståhlberg	Suppleant Intern	

Valberedning

Caroline Dafgård
Kristina Werner

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MJÖLNAREN 1	1984	Stockholm
MJÖLNAREN 2	1984	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1890 och består av 2 flerbostadshus.

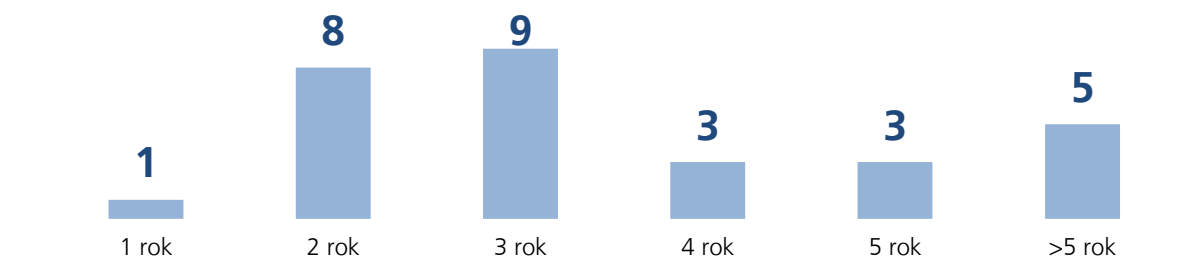
Fastigheternas värdeår är 1937.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 291 m², varav 3 291 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyggnad av värmekabel för isbekämpning på taken mot gatorna	2019	Tegnérunden 10 & 12, Teknologgatan 1
OVK genomförd	2019 - 2020	Samtliga lägenheter i fastigheten
Stamspolning av samtliga huvudstammar och stickstammar	2019	Tegnérunden 10 & 12, Teknologgatan 1
Videofilmning av huvudstammarna för både avlopp och dagvatten i källaren	2019	Tegnérunden 10 & 12, Teknologgatan 1
Partiell omläggning av tak mot gatan	2018	Tegnérunden 10 & 12, Teknologgatan 1
Byte av innerglas till ljudisolerande energiglas	2018	Endast lägenhetsfönster i bottenvåningen. Tegnérunden 10 & 12, Teknologgatan 1
Fönsterrenovering	2018	Samtliga lägenhetsfönster förutom fönster tillhörande takvåningarna.
Total fasadrenovering mot både gata och gård	2018	Tegnérunden 10 & 12, Teknologgatan 1
Total ombyggnad av två terrasser på plan 5	2015 - 2016	Lgh 1402 på Tegnérunden 10 och lägenhet 1501 på Tegnérunden 12.
Målning trapphusen	2014 - 2015	Tegnérunden 10 & 12, Teknologgatan 1
Omläggning av tak, installation takvärme mot gården	2013	Tegnérunden 10 & 12, Teknologgatan 1
Dragning av fiberoptik	2013	Samtliga lägenheter och några gemensamma utrymmen är anslutna till internet via fiberoptik.
Stamspolning	2013	Tegnérunden 10 & 12, Teknologgatan 1
Installation av ny belysning på gården	2012	
Nya cykelställ, upprustning av gården	2011	
Nya balkonger	2009	Tegnérunden 12
Byte ventiler radiatorer	2009	
Installation av ny värmeanläggning	2009	
Trädäck innergård samt utemöbel o grill	2009	
Installation av automatiska dörröppnare	2008	
Målning, tätning fönster, portar	2008	
Renovering balkonggolv	2008	Tegnérunden 12
Renovering av tvättstuga	2007	Nya maskiner, nytt golv, målning
Ombyggnad hiss	2007	Tegnérunden 10
Ommålning källare	2006	
Bygge av lägenheter på vind	2006	
Nya balkonger	2002	Teknologgatan 1
Ommålning trapphus	1999	
Rörstambyte	1997	Kök
Rörstambyte	1994	Badrum
Elstambyte	1990	
Renovering av balkonger	1990	
Nyinstallation hiss	1990	Nytt maskineri
Omläggning av tak	1990	
Omputsning av fasad	1990	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ett antal avtal med olika leverantörer	Bredband, hissar, sophämtning m m

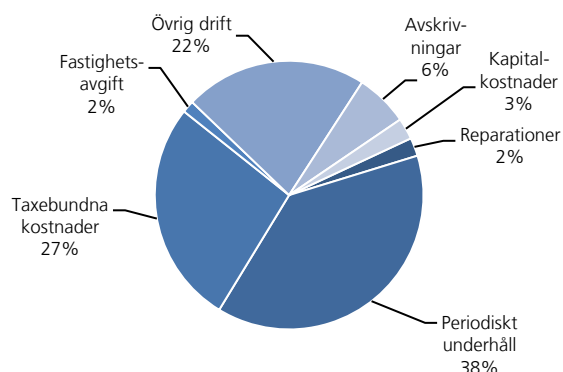
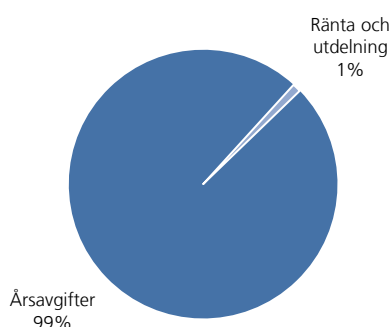
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 979 231	753 557
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 588 728	1 445 268
Finansiella intäkter	16 338	21 009
Minskning långa fordringar	733 687	979 055
Ökning av långfristiga skulder	0	13 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	770 157
	2 338 753	16 215 489
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 458 170	14 949 933
Finansiella kostnader	69 696	35 401
Ökning av kortfristiga fordringar	5 476	4 481
Minskning av långfristiga skulder	19 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	721 143	0
	3 273 486	14 989 815
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 044 497	1 979 231
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-934 733	1 225 674

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den stora fasadrenoveringen som pågick under merparten av 2018 avslutades under sen-sommaren.

Videofilmning av huvudstammarna för både avlopp och dagvatten i källaren

Stamspolning av samtliga huvudstammar och stickstammar

Utbyggnad av värmekabel för isbekämpning på taken mot gatorna

OVK genomförd

En ny tvättmaskin installerades under hösten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	480	437	437	397
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 944	3 950	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	17	22	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	180	150	148	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	15	13	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	11	0	0
Soliditet (%)	14	19	99	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 094	-13 771	-294	-324
Nettoomsättning (tkr)	1 588	1 444	1 444	1 313

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 291 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 483 004	0	0	8 483 004
Upplåtelseavgifter	9 889 879	0	0	9 889 879
Fond för yttre underhåll	336 000	336 000	-1 968 825	1 968 825
S:a bundet eget kapital	18 708 883	336 000	-1 968 825	20 341 708
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 460 284	-336 000	-11 802 020	-3 322 263
Årets resultat	-1 093 651	-1 093 651	13 770 845	-13 770 845
S:a ansamlad förlust	-16 553 935	-1 429 651	1 968 825	-17 093 109
S:a eget kapital	2 154 948	-1 093 651	0	3 248 599

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 093 651
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 124 283
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-336 000
summa balanserat resultat	-16 553 934

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

336 000
-16 217 934

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 587 528	1 443 768
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 200	1 500
Summa rörelseintäkter		1 588 728	1 445 268
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 179 130	-13 897 154
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 448	-992 983
Personalkostnader	Not 6	-55 593	-59 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-170 851	-251 788
Summa rörelsekostnader		-2 629 021	-15 201 721
RÖRELSERESULTAT		-1 040 293	-13 756 453
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 338	21 009
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 696	-35 401
Summa finansiella poster		-53 358	-14 392
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 093 651	-13 770 845
ÅRETS RESULTAT		-1 093 651	-13 770 845

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 701 585	10 872 435
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 701 585	10 872 435
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 600	1 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 672 094	4 405 781
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 673 694	4 407 381
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 375 279	15 279 817
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 056 284	1 985 541
Summa kortfristiga fordringar		1 056 284	1 985 541
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 056 284	1 985 541
SUMMA TILLGÅNGAR		15 431 563	17 265 358

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 372 883	18 372 883
Fond för yttre underhåll	Not 13	336 000	1 968 825
Summa bundet eget kapital		18 708 883	20 341 708
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 460 284	-3 322 263
Årets resultat		-1 093 651	-13 770 845
Summa fritt eget kapital		-16 553 935	-17 093 109
SUMMA EGET KAPITAL		2 154 948	3 248 599
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14, 15	12 981 000	13 000 000
Leverantörsskulder		108 588	769 981
Skatteskulder		331	3 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	186 696	242 969
Summa kortfristiga skulder		13 276 615	14 016 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 431 563	17 265 358

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Värmeanläggning	10-20 år	10-20 år
Stambyte	40 år	40 år
Markanläggning	10 år	10 år
Bredband	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 580 895	1 437 177
Hyror förråd	6 600	6 600
Öresutjämning	33	-9
	1 587 528	1 443 768

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 200	1 500
	1 200	1 500

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	23 585	19 278
	Städning entreprenad	58 610	56 976
	Städning enligt beställning	6 219	0
	Mattvätt/Hyrmattor	18 106	4 177
	Sotning	10 315	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 875	0
	Hissbesiktning	2 305	6 420
	Myndighetstillsyn	1 770	0
	Gemensamma utrymmen	600	414
	Gård	1 886	0
	Serviceavtal	16 170	18 718
	Förbrukningsmateriel	872	546
	Störningsjour och larm	11 298	0
	Brandskydd	0	6 150
		172 611	112 679
	Reparationer		
	Entré/trapphus	12 873	0
	Lås	3 481	5 843
	VVS	19 425	12 850
	Värmeanläggning/undercentral	8 354	0
	Hiss	10 869	18 223
	Fasad	5 625	19 125
	Mark/gård/utemiljö	0	4 950
		60 627	60 991
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	764 513	0
	Tvättstuga	54 579	0
	VVS	36 175	0
	Värmeanläggning	173 550	0
	Huskropp utvändigt	0	12 887 741
	Fönster	8 400	0
		1 037 217	12 887 741
	Taxebundna kostnader		
	El	56 911	72 243
	Värme	590 872	492 326
	Vatten	41 177	48 562
	Sophämtning/renhållning	39 938	46 953
		728 897	660 084
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	89 841	85 796
	Kabel-TV	4 930	4 861
	Bredband	45 074	44 892
		139 845	135 549
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 933	40 110
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 179 130	13 897 154

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	106	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	17 500
	Föreningskostnader	6 669	24 016
	Styrelseomkostnader	22 775	6 832
	Fritids- och trivselkostnader	5 588	3 429
	Förvaltningsarvode	69 968	72 230
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 656
	Administration	2 143	129 944
	Konsultarvode	87 125	723 975
	Föreningsavgifter	6 684	6 601
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 800
		223 448	992 983

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	45 500
	Kostnadsersättningar	3 030	0
	Sociala kostnader	6 063	14 296
		55 593	59 796

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	36 852	36 852
	Förbättringar	118 036	198 973
	Markanläggning	15 963	15 963
		170 851	251 788

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 980 671	14 980 671
	Utgående anskaffningsvärde	14 980 671	14 980 671
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 108 236	-3 856 448
	Årets avskrivningar enligt plan	-170 851	-251 788
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 279 087	-4 108 236
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 701 585	10 872 435
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 894 416	2 894 416
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	78 000 000	54 000 000
		112 000 000	82 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	112 000 000	82 000 000
		112 000 000	82 000 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 485	28 485
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	28 485	28 485
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 485	-28 485
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 485	-28 485
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		1 600	1 600

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
Landshypotek	0	3 672 094	3 672 094	4 405 781
		3 672 094	3 672 094	4 405 781

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	5 816	2 133
Klientmedel hos SBC	1 044 497	1 979 231
Fordringar kreditfakturor	5 970	4 177
	1 056 284	1 985 541

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 968 825	1 722 825
Reservering enligt stadgar	336 000	246 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 968 825	0
Vid årets slut	336 000	1 968 825

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,550 %	3 781 000	3 800 000	Rörligt
Handelsbanken	0,550 %	4 800 000	4 800 000	Rörligt
Handelsbanken	0,598 %	4 400 000	4 400 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		12 981 000	13 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut*		12 981 000	13 000 000	
		12 981 000	13 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 791 000 kr.

* Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	13 000 000	13 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	34 992	67 900
Sociala avgifter	10 994	21 334
Ränta	10 694	11 911
Avgifter och hyror	130 016	135 815
Hissreparation	0	6 008
	186 696	242 968

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

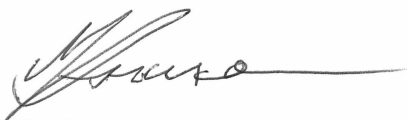
Inga händelser efter verksamhetsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20, 3 2020



Britt-Marie Aronsson
Ledamot



Micael Isacson
Ledamot



Morten Werner
Ledamot

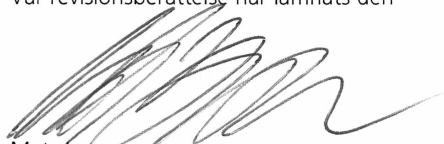


Boel Westin
Ledamot

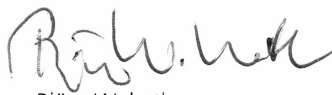


Filip Widnersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6, 4 2020



Mats Ivarsson
Extern revisor



Björn Wolrath
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mjölaren 1 och 2 org.nr 716418-7275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 interna 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 år 2019 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 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 den auktoriserade/godkände 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/godkände 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 6 april 2020



Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor



Björn Wolrath

Intern revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE