

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Mjölaren, Saltsjöqvarn**

Org nr 769601-6356

**2023-01-01 – 2023-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mjölaren, Saltsjöqvarn avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens tjugoförsta verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt

Föreningens ändamål är att i föreningens hus upplåta lägenhet med bostadsrätt. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har fått genom upplåtelse. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Mjölaren, Saltsjöqvarn registrerades hos Bolagsverket 2002-06-13. Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Ekonomisk plan upprättades 2002 och registrerades 2002-12-17.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2018-10-08.

Föreningen förvärvade 2002-12-18 fastigheten Nacka Sicklaön 37:12 i Nacka Kommun.

Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningen ingår tillsammans med elva andra fastighetsägare i Saltsjöqvarn Samfällighetsförening (SQSF) för förvaltning av gemensamhetsanläggningar för garage, ledningsnät för vatten och avlopp, sopsug, mark, vägar och tunnel samt miljöstation.

Föreningen är ur ett skattetekniskt perspektiv ett privatbostadsföretag dvs en "äkta bostadsrättsförening" enligt inkomstskattelagen (1999:1221).

### Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelsen utsågs vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-22 och har under året varit:

Peter Lindström	Ordförande
Håkan Åkerlund	Kassör
Lars Jalvén	Ledamot
Helena Eklund	Ledamot
Karin Sjöblom	Suppleant

Styrelsen har hållit 11 st protokollförda sammanträden.

### Revisor

Revisor, utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-22, har varit:

Fredrik Liljegren                      Auktoriserad revisor, FL Revision AB

### Valberedning

Valberedningen inför föreningsstämman 2024 har bestått av Gun-Britt Lindskog och Jan Mårtensson.

## Genomförda och påbörjade aktiviteter under verksamhetsåret

Under verksamhetsåret 2023 har följande genomförts:

- Ommålning av träpartierna runt fönster och ytterdörrar på entréplan.
- Nytt expansionskärl har införskaffats till undercentralen, det gamla expansionskärlet byttes ut pga av rostskador
- Styrelsen har arbetat för att hitta en ny städfirma och från och med 1 februari 2024 så har vi en ny städfirma Cleanfresh 2012 AB
- Pga inflation, höjd ränta och ökade driftskostnader under 2023 tog styrelsen beslut att höja årsavgiften med 8% inför kommande år. Styrelsen kommer löpande bevaka utvecklingen under 2024 och framöver kan det inte uteslutas att vi kan behöva höja årsavgiften ytterligare.

## Planerat underhåll 2024

- Rengöring av ventilation

Brf Mjölaren, Saltsjöqvarn följer en underhållsplan som tagits fram tillsammans med vår fastighetsförvaltare Storholmen AB. Underhållsplanen togs fram 2016 och sträcker sig till 2048.

## Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:12 i Nacka kommun med adresser Mannagrynstorget 1 och 3. Byggnaden, som uppfördes under 2003, innehåller 26 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 967 m<sup>2</sup> och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	3 R o k	4 R o k	5 R o k	Summa
antal	13	9	3	1	26
S:a yta	590	920	324	133	1 967

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB.

Taxeringsvärdet 2023 uppgår till 64 000 000 kr (föregående år 64 000 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	39 000	0	39 000
Mark	25 000	0	25 000
Summor	64 000	0	64 000

Därtill äger föreningen 26/271-delar av fastigheten Sicklaön GA:91 (garage). Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 18,0 (18,0) miljoner varav bostadsrättsföreningens andel är ca 1,7 miljoner kr.

## Förvaltning

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Storholmen AB och fastighetsstädning har skötts av BroBålstaStädarna AB.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastigheten är ansluten till Tele 2's kabelnät för TV och bredbandsoperatör är Ownit AB.

Föreningen är momsregistrerad med anledning av försäljning av el till medlemmar.

Per 2023-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 12 695 622 kr (12 760 624 kr).  
Uttagna och ställda panter 17 500 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningens hemsida är [www.brfmjolnaren.se](http://www.brfmjolnaren.se)

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.  
Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5 % av ett basbelopp.

<b>Medlemsinformation</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	38	38
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	38	38

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 906 427	1 830 958	1 801 222	1 771 478
Resultat efter finansiella poster	- 316 635	- 318 362	- 81 031	93 143
Balansomslutning	66 041 700	66 453 472	66 109 010	66 519 684
Kassa och bank	282 626	343 494	358 313	495 781
Soliditet	80%	80%	81%	81%
Skuldkvot	6,5	6,8	6,8	7,0
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (BR)	6 454	6 487	6 200	6 366
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (tot)	6 454	6 487	6 200	6 366
Belåningsgrad	20%	20%	27%	27%
Räntekänslighet	8,9%	9,5%	9,1%	9,3%
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> (BR)/år, snitt	726	685	685	685
Årsavgiftens andel av tot intäkter	73%	72%	75%	76%
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (tot)	291	285	246	209
Sparande kr/m <sup>2</sup> (tot)	29	57	102	207

Årsavgiften har höjts med 6% fr o m 2023-01-01.

Årsavgiften har höjts med 8% fr o m 2024-01-01.

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 602 400	10 400 600	1 120 948	395 800	-318 362	53 201 386
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			290 000	-290 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-116 700	116 700		
Balanseras i ny räkning				-318 362	318 362	
Årets resultat					-316 635	-316 635
Belopp vid årets utgång	41 602 400	10 400 600	1 294 248	-95 862	-316 635	52 884 751

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 95 862
Årets resultat	- 316 635
Summa	- 412 497

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (UH-plan)	290 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 55 199
Balanseras i ny räkning	- 647 298
Summa	- 412 497

## Upplysning om förlust

Styrelsen försöker plana ut resultatvängningar genom att föreningen har nyttjat medel ur fond för yttre underhåll för att täcka årets förlust. Vi räknar med att kunna reservera nytt kapital till denna efter nästa verksamhetsår med högre avgifter och lägre räntor så föreningen ska ha möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2024.

## Resultaträkning

	Not	2023	2022
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 906 427	1 830 958
Övriga rörelseintäkter	2	<u>59 343</u>	<u>36 680</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 965 770	1 867 638
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3	- 1 507 561	- 1 609 594
Personalkostnader	4	- 102 318	- 65 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 318 200</u>	<u>- 313 289</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 1 928 079	- 1 988 004
<i>Rörelseresultat</i>		37 691	- 120 366
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		845	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 355 171</u>	<u>- 198 055</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 354 326	- 197 996
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		- 316 635	- 318 362
<i>Årets resultat</i>		<b>- 316 635</b>	<b>- 318 362</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 11	<u>65 443 451</u>	<u>65 663 430</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		65 443 451	65 663 430
Summa anläggningstillgångar		65 443 451	65 663 430
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		58 034	148 192
Förutbetalda kostnader och uppl. intäkter	6	<u>257 589</u>	<u>298 356</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		315 623	446 548
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>282 626</u>	<u>343 494</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		282 626	343 494
Summa omsättningstillgångar		598 249	790 042
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 041 700</b>	<b>66 453 472</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 003 000	52 003 000
Fond för yttre underhåll		<u>1 294 248</u>	<u>1 120 948</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		53 297 248	53 123 948
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 95 862	395 800
Årets resultat		<u>- 316 635</u>	<u>- 318 362</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 412 497	77 438
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>52 884 751</b>	<b>53 201 386</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 11	<u>11 484 370</u>	<u>4 355 622</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		11 484 370	4 355 622
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 11	1 211 252	8 405 002
Leverantörsskulder		48 529	144 409
Skatteskulder	9	115 346	111 774
Övriga skulder		5 826	29 039
Upplupna kostnader och förutbet. intäkter	10	<u>291 626</u>	<u>206 240</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 672 579	8 896 464
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 041 700</b>	<b>66 453 472</b>



**Kassaflödesanalys****2023****2022****DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN**

Rörelseresultat	37 691	- 120 366
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>318 200</u>	<u>313 289</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	355 891	192 923

Erhållen ränta och utdelning	845	59
Erlagd ränta	- 355 171	- 198 055
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 565	- 5 073

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar	130 925	- 112 130
Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder	<u>- 7 223 885</u>	<u>7 463 452</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 7 092 960	7 351 322

Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 7 091 395	7 346 249
--	-------------	-----------

**INVESTERINGSVERKSAMHETEN**

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 98 221</u>	<u>- 560 440</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 98 221	- 560 440

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	- 7 189 616	6 785 809
---	-------------	-----------

**FINANSIERINGSVERKSAMHETEN**

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>7 128 748</u>	<u>- 6 800 628</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 128 748	- 6 800 628

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>- 60 868</b>	<b>- 14 819</b>
-------------------------	-----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	<u>343 494</u>	<u>358 313</u>
Likvida medel vid årets slut	282 626	343 494

Varav kassa och bank	282 626	343 493
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

# NOTER

## Redovisningsprinciper

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

## Nyckeltal

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Räntekänslighet* uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

*Energikostnad per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

*Sparande per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

## Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras i enlighet med föreningens underhållsplan. Om underhållsplan saknas skall reservering göras med belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

## Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

## Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar 2014 bredbandsnät	10 år
Fastighetsförbättringar 2017 passersystem	10 år
Fastighetsförbättringar 2018 bastu	20 år
Fastighetsförbättringar 2019 avfallsbehållare	20 år
Fastighetsförbättringar 2022 solceller	20 år

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter	1 428 314	1 347 490
Energiintäkter	110 090	110 700
Hysesintäkter garage	368 024	372 768
<b>Summa</b>	<b>1 906 428</b>	<b>1 830 958</b>

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband.

<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ersättning från Brf Inloppet matavfall	0	4 283
Erhållet bidrag bostadsanpassning	0	30 000
Erhållet elstöd	46 966	0
Erhållet elstöd garaget	9 963	0
Överlåtelseavgifter	2 414	2 397
<b>Summa</b>	<b>59 343</b>	<b>36 680</b>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------------------------	-------------	-------------

*Driftskostnader*

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	169 321	164 467
Hisstillsyn	10 846	10 008
Gemensamhetsanläggning (drift garage, sophämt)	172 375	164 544
Elavgifter	207 614	229 135
Mätning el	13 995	11 245
Fjärrvärme	244 091	215 493
Vatten	121 640	116 819
Städning	63 060	60 408
Renhållning hushållssopor	3 692	7 380
Reparationer fastigheten	102 832	151 904
Reparationer hissar	19 057	55 046
Övriga fastighetskostnader	44 623	48 431
Fastighetsavgift/-skatt	58 583	56 763
Fastighetsförsäkring	53 822	48 045
Kabel-TV, bredband, internetkostnader	<u>41 908</u>	<u>41 163</u>
<i>Summa fastighetskostnader</i>	1 327 459	1 380 851

Förvaltningskostnader

Förvaltningskostnader	47 411	42 071
Revision	15 000	15 625
Övriga förvaltningskostnader	59 877	51 785
Bankavgifter	<u>2 615</u>	<u>2 562</u>
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	124 903	112 043

<i>Summa driftskostnader</i>	1 452 362	1 492 894
------------------------------	-----------	-----------

*Underhållskostnader*

Putslagning, rep. sockel (2022)	0	48 625
Besiktning av tak (2022)	0	5 575
Byte av reglerutrustning (2022)	0	62 500
Projektteknik (solcellsanläggning)	19 374	0
Reparation dörr/fönster	<u>35 825</u>	<u>0</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	55 199	116 700

<b>Summa</b>	<b>1 507 561</b>	<b>1 609 594</b>
--------------	------------------	------------------

<b>Not 4 Personalkostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löner och andra ersättningar för styrelse	79 840	55 539
övriga anställda	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa löner och andra ersättningar	79 840	55 539
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	22 478 (0)	9 582 (0)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>102 318</b>	<b>65 121</b>

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	69 437 820	68 877 380
Inköp	<u>98 221</u>	<u>560 440</u>
Utgående anskaffningsvärden	69 536 041	69 437 820
Ingående avskrivningar	- 3 774 390	- 3 461 101
Årets avskrivningar	<u>- 318 200</u>	<u>- 313 289</u>
Utgående avskrivningar	- 4 092 590	- 3 774 390
<b>Redovisat värde</b>	<b>65 443 451</b>	<b>65 663 430</b>

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	39 000 000	39 000 000
Mark	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
Summa	64 000 000	64 000 000

<b>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bredband per feb	5 044	5 044
Förutbetald el inkl moms garage jan-jun	0	25 185
Kabel-TV per mars	2 225	2 086
Samfälligheten, avgift per mars	43 949	43 200
Samfälligheten, vatten per mars	37 094	31 844
Förutbetald fastighetsskötsel per jan	5 875	0
Upplupen debitering elavgifter kv 3	21 801	23 700
Upplupen debitering elavgifter kv 4	27 459	26 418
Upplupen hyresintäkt garage kvartal 4	81 744	81 310
Upplupen intäkt utomhusel jul-dec	2 706	0
Utgående moms på lägenhetsel kv 1	5 450	5 747
Avräkning garageel 2023	14 579	0
Uplupet elstöd garaget	9 663	0
Trygg-Hansa, fastighetsförsäkring per dec	0	53 822
<b>Summa</b>	<b>257 589</b>	<b>298 356</b>

<b>Not 7 Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Handelsbanken affärskonto	282 626	343 493
<b>Summa</b>	<b>282 626</b>	<b>343 493</b>

### Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2023-12-31	2022-12-31	
Stadshypotek	3,86	2025-03-30	2 år	0	7 175 000	7 193 750
Stadshypotek	4,78	2024-03-21	90 d	0	965 000	965 000
Stadshypotek	1,10	2026-09-30	5 år	0	3 962 500	3 962 500
Stadshypotek	3,62	2027-06-30	5 år	46 252	393 122	439 374
Stadshypotek	4,78	2024-03-15	90 d	0	200 000	200 000
<b>Summa</b>			46 252	<b>12 695 622</b>	<b>12 760 624</b>	
varav långfristig del				11 484 370	4 355 622	
varav kortfristig del				1 211 252	8 405 002	

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.  
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	20%	20%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	6 454	6 487

<b>Not 9 Skatteskulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2021	0	55 011
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2022	56 763	56 763
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2023	58 583	0
<b>Summa</b>	<b>115 346</b>	<b>111 774</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen kostnad fjärrvärme	37 154	35 272
Upplupen bankavgift	207	102
Upplupen kostnad el	18 662	31 043
Beräknade upplupna arvoden inkl sociala	78 852	0
Upplupen räntekostnad	1 809	1 290
Förutbetalda avgifter	138 942	122 533
Beräknad upplupen kostnad revision	16 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>291 626</b>	<b>206 240</b>

<b>Not 11 Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	17 500 000	17 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>17 500 000</b>	<b>17 500 000</b>

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

.....  
Peter Lindström  
Ordförande

.....  
Håkan Åkerlund

.....  
Lars Jalvén

.....  
Helena Eklund

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

.....  
Fredrik Liljegren  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mjölaren, Saltsjöqvarn

Org.nr. 769601-6356

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mjölaren, Saltsjöqvarn för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mjölnaren, Saltsjöqvam för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorers ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Liljegren

Auktoriserad revisor



# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.