

Årsredovisning 2020

BRF MJÖLNAREN

716401-4131



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MJÖLNAREN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



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.



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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1986-09-15.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kungsängen 1:27 och Kungsängen 19:6 på adressen Siktargatan 7 i Uppsala. Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 405 kvm och 1 lokal om 120 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Markus Wilsson (t o m nov 2020)	Ordförande
Disa Swahn (t o m jan 2021)	Ledamot
Markus Boger	Ledamot
Mats Sköld	Ledamot
Jonas Lundahl	Suppleant
Jessica Berg	Suppleant

VALBEREDNING

Mats Svensson

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

José Vargas Internrevisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1995	Stamreovering samt byte av liggande rör
2004	Omfattande fasadrenoveringar på alla byggnader
tidigt 2000-tal	Grundförstärkning av Siktargatan 7
2010	Fasadförbättringar
2012	Dränering och isolering Kungsängsgatan 55
2012	Renovering takkupor Siktargatan 7
2013	Fasadmålning Kungsängsgatan 55
2015	Dränering Siktargatan 7
2016	Termostater till radiatorer i alla lägenheter samt kallibrering av fjärrvärmeanläggningar
2018	Fönsterrenovering takkupor, Siktargatan 7 och Kungsängsgatan 51
2019	Byte av takfläktar samt översyn av ventilation i Kungsängsgatan 55.
2019	OVK och energideklaration
2019	Inmätning och sättningskontroll av Kungsängsgatan 51 samt Siktargatan 7
2020	Fönsterrenoveringar bottenvåningar
2020	Kontinuerliga mätningar och uppföljning av sättningar på Kungsängsgatan 51
2020	Omfattande beskärning av stora träd omkring Kungsängsgatan 51
2020	Ny tvättmaskin tvättstugan Siktargatan 7
2020	Ny avfuktare torkrum Siktargatan 7

PLANERADE UNDERHÅLL

2021	Fönsterrenoveringar bottenvåningar
2021	Kontinuerliga mätningar och uppföljning av sättningar på Kungsängsgatan 51
2021	Renovering av vindstrappa Kungsängsgatan 55

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo Uppsala AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

EKONOMI

Ingen ändring av avgifter är planerad

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Inga förändringar i avtal

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 059 288	1 059 288	1 059 288	1 033 464
Resultat efter fin. poster	103 542	82 899	10 490	178 115
Soliditet, %	41	39	37	37
Kassalikviditet %	40	410	347	383
Yttre fond	75 714	126 363	260 142	172 728
Taxeringsvärde	25 238 000	25 238 000	19 607 000	19 607 000
Bostadsyta, kvm	1 406	1 406	1 406	1 406
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	700	700	700	683
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 707	2 791	2 871	2 949
Genomsnittlig skuldränta, %	1,11	1,09	1,43	2,07

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	1 605 217	-	-	1 605 217
Upplåtelseavgifter	684 348	-	-	684 348
Fond, yttre underhåll	126 363	-	-50 649	75 714
Balanserat resultat	144 269	82 899	50 649	277 816
Årets resultat	82 899	-82 899	103 542	103 542
Eget kapital	2 643 095	0	103 542	2 746 637



RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	277 816
Årets resultat	103 542
Totalt	381 358

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	75 714
Att från yttre fond i anspråk ta	-65 100
Balanseras i ny räkning	370 744
	381 358

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 059 288	1 059 288
Rörelseintäkter		0	2 727
Summa rörelseintäkter		1 059 288	1 062 015
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-634 084	-654 080
Övriga externa kostnader	8	-39 103	-39 628
Personalkostnader	9	-945	-5 193
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-238 635	-236 850
Summa rörelsekostnader		-912 767	-935 751
RÖRELSERESULTAT		146 522	126 264
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-42 980	-43 365
Summa finansiella poster		-42 980	-43 365
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		103 542	82 899
ÅRETS RESULTAT		103 542	82 899

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	4 697 901	4 920 957
Markanläggningar	12	365 498	377 294
Maskiner och inventarier	13	79 707	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 143 105	5 298 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 143 105	5 298 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 098	17 565
Övriga fordringar	14	1 679	74 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	99 426	92 357
Summa kortfristiga fordringar		118 203	184 905
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 473 042	1 336 176
Summa kassa och bank		1 473 042	1 336 176
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 591 245	1 521 081
SUMMA TILLGÅNGAR		6 734 351	6 819 331

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 289 565	2 289 565
Fond för yttre underhåll		75 714	126 363
Summa bundet eget kapital		2 365 279	2 415 928
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		277 816	144 269
Årets resultat		103 542	82 899
Summa fritt eget kapital		381 358	227 167
SUMMA EGET KAPITAL		2 746 637	2 643 095
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	3 805 572
Summa långfristiga skulder		0	3 805 572
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 805 572	115 456
Leverantörsskulder		50 117	121 138
Skatteskulder		6 893	4 291
Övriga kortfristiga skulder		-60	-120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	125 192	129 900
Summa kortfristiga skulder		3 987 714	370 665
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 734 351	6 819 331



Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 336 176	1 188 851
Resultat efter finansiella poster	103 542	82 899
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	238 635	236 850
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	342 177	319 749
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	66 702	-43 820
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-73 066	-13 148
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	335 812	262 780
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-83 490	0
Kassaflöde från investeringar	-83 490	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-115 456	-115 456
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-115 456	-115 456
ÅRETS KASSAFLÖDE	136 866	147 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 473 042	1 336 176



Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mjölaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

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	0,6 %
Fastighetsförbättringar	2,78-10 %
Markanläggningar	2,5 %
Maskiner och inventarier	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.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Hysesintäkt kabel-tv	22 680	22 680
Hysesintäkter, bostäder	48 000	48 000
Hysesintäkter, lokaler	4 800	4 800
Årsavgifter, bostäder	983 808	983 808
Summa	1 059 288	1 059 288

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	2 000	21 231
Fastighetsskötsel	378	241
Sotning	0	8 294
Trädgårdsarbete	25 097	6 329
Summa	27 475	36 095

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	60 347	4 067
Summa	60 347	4 067

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Övrigt	65 100	154 819
Summa	65 100	154 819

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	40 212	51 491
Sophämtning	36 152	26 374
Uppvärmning	215 547	212 754
Vatten	60 976	44 563
Summa	352 887	335 182

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	73 017	70 106
Fastighetsskatt	34 102	33 166
Kabel-TV	21 156	20 646
Summa	128 275	123 918

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Arvode ekonomisk förvaltning	31 912	31 152
Bankkostnader	1 175	4 511
Extrarebitering förvaltn.	841	3 167
Förbrukningsmaterial	69	259
Postbefordran	27	162
Revisionsarvoden	1 998	-999
Styr.möte/stämma/städdag	950	551
Trivselåtgärder	1 010	0
Övriga externa kostnader	175	825
Övriga förvaltningskostnader	947	0
Summa	39 103	39 628

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	-1 053	2 196
Styrelsearvoden	1 998	2 997
Summa	945	5 193

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	42 937	43 318
Övriga räntekostnader	43	47
Summa	42 980	43 365

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	8 705 823	8 705 823
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 705 823	8 705 823
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 784 866	-3 561 810
Årets avskrivning	-223 056	-223 056
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 007 922	-3 784 866
Utgående restvärde enligt plan	4 697 901	4 920 957
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>362 600</i>	<i>362 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 635 000	12 635 000
Taxeringsvärde mark	12 603 000	12 603 000
Summa	25 238 000	25 238 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	471 625	471 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	471 625	471 625
Ingående ackumulerad avskrivning	-94 331	-82 535
Årets avskrivning	-11 796	-11 796
Utgående ackumulerad avskrivning	-106 127	-94 331
Utgående restvärde enligt plan	365 498	377 294

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	193 230	193 230
Inköp	83 490	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	276 720	193 230
Ingående ackumulerad avskrivning	-193 230	-191 232
Avskrivningar	-3 783	-1 998
Utgående ackumulerad avskrivning	-197 013	-193 230
Utgående restvärde enligt plan	79 707	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 679	33
Övriga fordringar	0	74 950
Summa	1 679	74 983

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	74 541	73 017
Förvaltning	8 302	7 978
Kabel-TV	5 359	5 289
Vatten	5 226	4 015
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 998	2 058
Summa	99 426	92 357

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea Hypotek	2021-02-17	0,86 %	1 380 000	1 420 000
Nordea Hypotek	2021-04-29	0,88 %	901 000	941 000
Nordea Hypotek	2021-12-28	0,80 %	1 524 572	1 560 028
Summa			3 805 572	3 921 028
Varav kortfristig del			3 805 572	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	0	1 256
Beräknat styrelsearvode	2 997	3 996
El	3 735	3 703
Förutbetalda avgifter/hyror	88 274	88 274
Uppvärmning	27 158	28 509
Utgiftsräntor	3 028	4 161
Summa	125 192	129 900

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 858 000	5 858 000
Summa	5 858 000	5 858 000

Underskrifter

Uppsala 2021 - 05 - 09

Ort och datum



Jessica Berg

Suppleant



Jonas Lundahl

Suppleant



Markus Boger

Ledamot



Mats Sköld

Ledamot, ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 18



José Vargas

Internrevisor

Brf mjölnaren
716401-4131
Revisionsberättelse
Verksamhetsår 2020

Undertecknade av Brf. Mjölnaren utsedda revisorer konstaterat följande

Jag har granskat föreningens räkenskaper och gått igenom protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaper är förda med ordning och noggrannhet. Inkomster och utgifter samt föreningens ställning vid verksamhetsårets slut framgår av bifogade utdrag ur räkenskaperna.

Styrelsen ansvarsfrihet

Då det under revisionen inte framkommit anledning till anmärkning tillstyrkes att styrelsen beviljas **ansvarsfrihet för förvaltningen under verksamhetsåret 2020**

Uppsala 2021-05-18


Jose Vargass
Förenings revisor