



# Årsredovisning 2019

Brf Mjölner 3

Org nr 769616-4792

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Postadress: Mjölnerbacken 33 A, 174 48 SUNDBYBERG

Mail: [styrelsen@mjolner3.se](mailto:styrelsen@mjolner3.se)

[www.mjolner3.se](http://www.mjolner3.se)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)

[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Vikingen 3 i Sundbybergs kommun förvärvades 2008-11-03.

Föreningens fastigheter består av 2 fler-bostadshus på adress Mjölnerbacken 31-34. Fastigheten byggdes 1985 och har värdeår 1985.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6191 kvm, varav 5748 kvm utgör lägenhetsyta och 443 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning  
36 st 2 rum och kök  
34 st 3 rum och kök  
11 st 4 rum och kök  
1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 72 upplåtna med bostadsrätt och 10 med hyresrätt. Föreningen en uthyrd lokal.

Fastigheten ingår i gemensamhetsförläggningen Vikingen GA:1 som består av befintlig parkeringsanläggning på fastigheten Lidret i enlighet med anläggningsbeslut deltar fastigheterna Vikingen 1-7 med vardera en andel om 1/7. Detta medför att fastigheten Vikingen 3 omsätter intäkter men även kostnader för drift och underhåll motsvarande 1/7.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Prognosstyrd fjärrvärme	2018
Renovering badrum i 2 hyresrätter	2017
Ny gatusten utanför entréer och övriga portingångar samt vid uppställningsplatserna för cyklar.	2017
Utbyte av maskinparken i tvättstugan	2017
Utökad brandsäkerhet	2017
OVK-besiktning	2017
Målning av entrétak	2017
Nya cykelställ	2017
Ny träram till sandlåda	2017
Slutfört installation nya hissar	2016
Målning trapphus, iordningställt barnvagnsförråd	2016
Renovering av hyresrätter	2016
LED-lampor till utebelysning	2016
Ombyggnations park och planteringar	2016
Utbyte maskinpark tvättstuga	2016
Stamspolning	2016
Kanalrensning ventilation	2016
Byte av två hissar	2015
Trapphusrenovering	2015
Renoverat badrummen i två hyresrätter	2015
Reparerat fuktskada på vind i nr 31	2015
Tätat fasadfogar och lagat trasiga tegelpannor	2015
Energisparåtgärder	2014
Åtgärdat brister i förskolans lekpark	2014
Renovering tvättstuga	2014
Nya vitvaror hyresrätter	2014
OVK	2013-14
Källarrenovering 31-32 pga brand	2012-13
Undercentral/ventilation	2012-13

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Delagott. För **ekonomisk förvaltning** är avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2007-04-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-04-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-06-26. Föreningen har sitt säte i Stockholms län och Sundbybergs kommun.

Föreningen är idag medlem i *Fastighetsägarna*.

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 99 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 10. Antalet medlemmar som utträtt under året är 10. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 99. Under året har 7 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 10 bostadshyresgäster.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-04-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan-Olof Lindqvist	ledamot/ordf.
Andreas Atto	ledamot*
Marja-Leena Lundquist	ledamot
Olivera Kotevski	ledamot
Anita Dahlström	ledamot
Anna Ceder Isebark	suppleant
Daniel Kristensson	suppleant

\*avgått under verksamhetsåret pga flytt

Till **revisor** har Matthias Vidh, Baker Tilly Mapema AB, valts.

**Valberedningen** består av Harald Matz och Holly Ekner. Varav förstnämnda är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året

arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst. Under året har föreningen omförhandlat sitt bundna lån vilket har minskat räntekostnaden väsentligt. Det har genomförts ventilationsåtgärder efter OVK som har påverkat resultatet.

Föreningens enskilt största kostnadspost, utöver avskrivningskostnaden, är kostnaden för reparationer och underhåll samt fjärrvärme.

I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning, posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån så har föreningen ett positivt kassaflöde under året.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under räkenskapsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för räkenskapsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering av badrum i 1st hyresrätt	225
OVK	44
Energideklaration	11

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 700 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Stamspolning	2020	100
Målning vindskivor och detaljer på fasad	2020	150
Renovering av badrum i 2 hyresrätter	2020	450

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>64 313 557</b>	<b>15 127 745</b>	<b>224 409</b>	<b>-15 763 082</b>	<b>407 004</b>	<b>64 309 633</b>
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			224 409			
Balanseras i ny räkning				182 595	-407 004	
Årets resultat					102 785	102 785
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>64 313 557</b>	<b>15 127 745</b>	<b>448 818</b>	<b>-15 580 487</b>	<b>102 785</b>	<b>64 412 418</b>

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	4 582	4 523	4 482	4 485	4 358
Resultat efter finansiella poster, Kkr	103	407	-454	-2 929	-4 923
Soliditet, %	68,7	68,5	63,5	63,6	64,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, Kkr	619	619	619	619	590
Lån per kvm bostadsrättsyta, Kkr	5 710	5 710	7 163	7 163	7 277
Insats per kvm bostadsrättsyta, Kkr	12 796	12 796	12 796	12 796	12 789
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,35	1,52	1,37	1,39	1,59
Fastighetens belåningsgrad, % **	31,8	31,4	39,0	38,5	38,0

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-15 580 487
Årets resultat	102 785
	<hr/>
	-15 477 702
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	304 125
Ur yttre fond ianspråkats	-358 280
I ny räkning överföres	-15 423 547
	<hr/>
	-15 477 702

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01	2018-01-01
	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 582 254	4 519 500
Övriga rörelseintäkter		0	3 000
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>4 582 254</b>	<b>4 522 500</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-2 593 647	-2 150 759
Övriga externa kostnader	4	-226 584	-202 615
Personalkostnader	5	-172 249	-171 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 098 643	-1 099 089
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 091 123</b>	<b>-3 624 020</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>491 131</b>	<b>898 480</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-388 346	-491 476
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-388 346</b>	<b>-491 476</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>102 785</b>	<b>407 004</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>102 785</b>	<b>407 004</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	90 308 802	91 348 731
Inventarier, verktyg och installationer	7	260 968	319 682
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 569 770</b>	<b>91 668 413</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>90 569 770</b>	<b>91 668 413</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 682	14
Övriga fordringar		26 672	26 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	234 821	236 567
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>264 175</b>	<b>263 253</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 955 996</b>	<b>1 885 176</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 220 171</b>	<b>2 148 429</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>93 789 941</b>	<b>93 816 842</b>

# BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	79 441 302	79 441 302
Yttre fond	448 818	224 409
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>79 890 120</b>	<b>79 665 711</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-15 580 487	-15 763 081
Årets resultat	102 785	407 004
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-15 477 702</b>	<b>-15 356 077</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>64 412 418</b>	<b>64 309 634</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	28 700 000	28 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>28 700 000</b>	<b>28 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	116 058	85 023
Aktuell skatteskuld	16 615	10 750
Övriga skulder	74 599	82 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 470 251	629 287
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>677 523</b>	<b>807 208</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>93 789 941</b>	<b>93 816 842</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	491 131	898 480
Avskrivningar	1 098 643	1 099 089
Erhållen ränta mm	0	0
Erlagd ränta	-388 346	-491 476
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 201 428</b>	<b>1 506 093</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 668	12 369
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	1 746	1 732
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	31 035	-20 198
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-160 721	48 189
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 070 820</b>	<b>1 548 185</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	0	-7 300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-7 300 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>1 070 820</b>	<b>-5 751 815</b>
Likvida medel vid årets början	1 885 176	7 636 991
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 955 996</b>	<b>1 885 176</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	4-10 %
Inventarier	10-20 %
Installation	10%

#### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 377 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostadsrätter	3 111 048	3 111 048
	Hyresintäkter bostäder	817 813	802 944
	Hyresintäkter lokaler	576 836	541 351
	Hyresintäkter förråd	2 700	2 700
	Intäkter bredband/internet	4 800	4 800
	Intäkter kabel-tv	4 200	4 200
	Övriga ersättningar från hyresgäster	64 857	52 457
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>4 582 254</b>	<b>4 519 500</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Fastighetsskötsel och städ	161 148	166 786
	Fastighetsel	222 118	239 357
	Fjärrvärme	588 040	612 990
	Vatten	231 532	218 475
	Sophämtning	170 552	161 365
	Reparationen och underhåll	626 864	259 297
	Försäkringspremier	56 981	52 892
	Fastighetsskatt/avgift	165 588	137 664
	Bredband och kabel-tv	136 462	133 447
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	43 750	0
	Övriga driftkostnader	190 612	168 485
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 593 647</b>	<b>2 150 758</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	127 972	125 584
	Ekonomisk förvaltning, extra	10 625	8 000
	Revisionsarvode	23 899	21 875
	IT-tjänster	1 639	3 193
	Konsultarvoden	30 766	7 140
	Övriga externa kostnader	31 683	36 823
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>226 584</b>	<b>202 615</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Styrelsearvoden	172 249	136 500
	Sociala kostnader	0	35 057
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>172 249</b>	<b>171 557</b>

## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	100 376 464	100 376 464
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 376 464	100 376 464
	Ingående avskrivningar	-9 027 733	-7 987 804
	Årets avskrivningar	-1 039 929	-1 039 929
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 067 662	-9 027 733
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>90 308 802</b>	<b>91 348 731</b>
	Redovisat värde byggnader	71 016 470	72 056 399
	Redovisat värde mark	19 292 332	19 292 332
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>90 308 802</b>	<b>91 348 731</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	101 375 000	74 803 000
	varav byggnader:	63 501 000	47 192 000
<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	535 411	535 411
	Inköp	0	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>535 411</b>	<b>535 411</b>
	Ingående avskrivningar	-215 729	-156 569
	Årets avskrivningar	-58 714	-59 160
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-274 443</b>	<b>-215 729</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>260 968</b>	<b>319 682</b>

## NOTER

<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ekonomisk förvaltning	32 793	31 993
	Försäkring	47 985	47 384
	Bredband och Låssystem	88 620	85 620
	Kabel TV	17 849	17 491
	Övriga förutbetalda kostnader	47 574	54 079
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>234 821</b>	<b>236 567</b>

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amortering efter 5 år	28 700 000	28 700 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>28 700 000</b>	<b>28 700 000</b>

<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering 2020</b>	<b>Skuld per 2019-12-31</b>
Swedbank	Rörligt 3 mån	0,659		10 700 000
Swedbank	2024-08-23	0,630		18 000 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>28 700 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>28 700 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fjärrvärme	78 130	82 946
	El	20 572	22 216
	Upplupna räntekostnader fastighetslån	9 092	62 099
	Förutbetalda hyror och avgifter	322 267	425 464
	Övr förutbet kostn o uppl int	40 190	36 562
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>470 251</b>	<b>629 287</b>

## NOTER

### Övriga noter

<b>Not 11 Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>48 000 000</u>	<u>48 000 000</u>

Sundbyberg

Jan-Olof Lindqvist                      Olivera Kotevski

Marja-Leena Lundquist                Anita Dahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Baker Tilly Mapema AB

Matthias Vidh  
Godkänd revisor Far