



Årsredovisning 2020

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

www.mjolner3.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB org.nr 559108-7738.

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.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 73 upplåtna med bostadsrätt och 9 med hyresrätt. Föreningen har en vakant 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
Renovering av badrum 1 hyresrätt	2019
OVK	2019
Energideklaration	2019
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 Simpleko 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 14. Antalet medlemmar som utträtt under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 99. Under året har 10 överlåtelser skett och 1 upplåtelse.

Föreningen har vid årets slut 9 bostadshyresgäster.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan-Olof Lindqvist	ledamot/ordf.
Marja-Leena Lundquist	ledamot
Olivera Kotevski	ledamot
Anna Ceder Isebark	ledamot
Daniel Kristensson	suppleant

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

Valberedningen består av Harald Matz som själv kan adjungera ytterligare valberedare.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningen tecknas av 2 ledamöter i föreningen.

Händelser under räkenskapsåret

- Försäljning av en hyresrätt
- Hyresavtal med föreningens lokalhyresgäst avslutades

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Under 2019 omförhandlade föreningen sitt lån vilket har gjort att räntekostnaderna minskat avsevärt.

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

I resultatet för år 2020 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. Det beror dels på att föreningen upplåtit en hyresrätt 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
Stamspolning
Målning av vindskivor

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 1 500 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.
Underhåll av tak och fasad	2021	700
Renovering av badrum i två hyresrätter	2021	450
Upprustning av lokal inför ny lokalhyresgäst	2021	350

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	64 313 557	15 127 745	448 818	-15 580 487	102 785	64 412 418
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			304 125	-304 125		
lanspråktagande yttre fond			-358 280	358 280		
Balanseras i ny räkning				102 785	-102 785	
Upplåtelser	997 415	1 332 585				2 330 000
Årets resultat					286 606	286 606
Belopp vid årets utgång	65 310 972	16 460 330	394 663	-15 423 547	286 606	67 029 025

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	4 554	4 582	4 523	4 482	4 485
Resultat efter finansiella poster, Kkr	287	103	407	-454	-2 929
Soliditet, %	69,5	68,7	68,5	63,5	63,6
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	612	619	619	619	619
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 621	5 710	5 710	7 163	7 163
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 791	12 796	12 796	12 796	12 796
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,65	1,35	1,52	1,37	1,39
Fastighetens belåningsgrad, % **	32,1	31,8	31,4	39,0	38,5

* 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	-15 423 547
Årets resultat	286 606
	-15 136 941
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	304 125
I ny räkning överföres	-15 441 066
	-15 136 941

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

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 518 677	4 582 254
Övriga rörelseintäkter	3	35 096	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		4 553 773	4 582 254
 Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 617 167	-2 593 647
Övriga externa kostnader	5	-209 928	-226 584
Personalkostnader	6	-179 537	-172 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 073 291	-1 098 643
Summa rörelsens kostnader		-4 079 923	-4 091 123
 Rörelseresultat		473 850	491 131
 Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-187 244	-388 346
Summa finansiella poster		-187 244	-388 346
 Årets resultat		286 606	102 785

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	89 283 433	90 308 802
Inventarier, verktyg och installationer	8	213 046	260 968
Summa materiella anläggningstillgångar		89 496 479	90 569 770

Summa anläggningstillgångar

89 496 479 90 569 770

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		47 935	2 682
Övriga fordringar		27 600	26 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	242 238	234 821
Summa kortfristiga fordringar		317 773	264 175

Kassa och bank

6 590 059 2 955 996

Summa omsättningstillgångar

6 907 832 3 220 171

SUMMA TILLGÅNGAR

96 404 311 93 789 941

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	81 771 302	79 441 302
Yttre fond	394 663	448 818
Summa bundet eget kapital	82 165 965	79 890 120

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-15 423 547	-15 580 487
Årets resultat	286 606	102 785
Summa fritt eget kapital	-15 136 941	-15 477 702

Summa eget kapital

67 029 024	64 412 418
-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut	18 000 000	28 700 000
Summa långfristiga skulder	18 000 000	28 700 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder	10 700 000	0
Leverantörsskulder	94 911	116 058
Aktuell skatteskuld	35 313	16 615
Övriga skulder	80 208	74 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	464 855	470 251
Summa kortfristiga skulder	11 375 287	677 523

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

96 404 311	93 789 941
-------------------	-------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	473 850	491 131
Avskrivningar	1 073 291	1 098 643
Erlagd ränta	-187 244	-388 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 359 897	1 201 428
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-45 253	-2 668
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-8 345	1 746
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-21 147	31 035
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	18 911	-160 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 304 063	1 070 820
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	997 415	0
Upplåtelseavgifter	1 332 585	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 330 000	0
Förändring av likvida medel	3 634 063	1 070 820
Likvida medel vid årets början	2 955 996	1 885 174
Likvida medel vid årets slut	6 590 059	2 955 996

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 förutom del av föreningens långfristiga skulder som är i föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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 1 429 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. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
Årsavgifter bostadsrätter	3 127 359	3 111 048
Hyresintäkter bostäder	798 640	817 813
Hyresintäkter lokaler	526 663	576 836
Hyresintäkter förråd	2 700	2 700
Intäkter bredband/internet	4 640	4 800
Intäkter kabel-tv	4 060	4 200
Övriga ersättningar från hyresgäster	54 615	64 857
Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 518 677	4 582 254

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag</i>		
	Övriga intäkter	35 096	0
	Summa övriga rörelseintäkter	35 096	0
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel och städ	154 654	161 148
	Fastighetsel	189 849	222 118
	Fjärrvärme	572 408	588 040
	Vatten	248 631	231 532
	Sophämtning	191 638	170 552
	Reparationen och underhåll	645 824	626 864
	Försäkringspremier	57 892	56 981
	Fastighetsskatt/avgift	186 024	165 588
	Bredband och kabel-tv	140 095	136 462
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	68 125	43 750
	Övriga driftkostnader	162 027	190 612
	Summa driftkostnader	2 617 167	2 593 647
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	131 172	127 972
	Ekonomisk förvaltning, extra	1 125	10 625
	Revisionsarvode	22 002	23 899
	IT-tjänster	11 877	1 639
	Konsultarvoden	7 640	30 766
	Övriga externa kostnader	36 112	31 683
	Summa övriga externa kostnader	209 928	226 584
Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	141 900	172 249
	Sociala kostnader	37 637	
	Summa personalkostnader	179 537	172 249

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	100 376 464	100 376 464
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 376 464	100 376 464
	Ingående avskrivningar	-10 067 662	-9 027 733
	Årets avskrivningar	-1 025 369	-1 039 929
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 093 031	-10 067 662
	Utgående redovisat värde	89 283 433	90 308 802
	Redovisat värde byggnader	69 991 101	71 016 470
	Redovisat värde mark	19 292 332	19 292 332
	Summa redovisat värde	89 283 433	90 308 802
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	101 375 000	101 375 000
	varav byggnader:	63 501 000	63 501 000
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	535 411	535 411
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	535 411	535 411
	Ingående avskrivningar	-274 443	-215 729
	Årets avskrivningar	-47 922	-58 714
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-322 365	-274 443
	Utgående redovisat värde	213 046	260 968

NOTER

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Ekonomisk förvaltning	34 136	32 793
	Försäkring	49 372	47 985
	Bredband och Låssystem	65 250	88 620
	Kabel TV	18 085	17 849
	Övriga förutbetalda kostnader	75 395	47 574
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 238	234 821

Not 10	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Amortering efter 5 år	18 000 000	28 700 000
	Summa långfristiga skulder	18 000 000	28 700 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Swedbank	rörligt 3 mån	0,46		10 700 000
Swedbank	2024-08-23	0,63		18 000 000
Summa			0	28 700 000
Kortfristig del av långfristigaskulder:				
Amortering 2021				0
Lån för villkorsändring under 2021				-10 700 000
Summa långfristiga skulder				18 000 000

NOTER

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Fjärrvärme	72 111	78 130
	El	19 985	20 572
	Upplupna räntekostnader fastighetslån	8 913	9 092
	Förutbetalda hyror och avgifter	335 582	322 267
	Övr förutbet kostn o uppl int	28 264	40 190
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	464 855	470 251

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000
	Summa ställda säkerheter	48 000 000	48 000 000

Sundbyberg

Jan-Olof Lindqvist Olivera Kotevski

Marja-Leena Lundquist Anna Ceder

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Baker Tilly Mapema AB

Matthias Vidh
Godkänd revisor Far