



# Årsredovisning 2017

Brf Mjölner 3

Org.nr 769616-4792

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## 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 Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

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

[www.agentiaforvaltning.se](http://www.agentiaforvaltning.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 flerbostadshus 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 har 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.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig till 2028. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
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
Stampolning	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 den **ekonomiska förvaltningen** är avtal tecknat med Agentia Förvaltning 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.

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

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 108 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 22. Antalet medlemmar som utträtt under året är 26. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 104. Under året har 15 överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut 10 bostads-hyresgäster.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Andreas Atto	ledamot
Marja-Leena Lundquist	ledamot
Jan-Olof Lindqvist	ledamot
Anita Dahlström	suppleant

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

**Valberedningen** består av Harald Matz.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 14 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 2017 är -453 kr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -2 929 kr. Föreningen har haft stora kostnader för underhåll under de senaste åren och under 2017 var dessa något lägre än 2016. Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil.

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

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 1 040 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet + 645 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året.

Avskrivningar är enbart 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 med 420 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen gjort ett överskott i driften. Inga amorteringar har gjorts under året.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför 2018 beslutades om fortsatt oförändrade avgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kostnad/Kkr
Renovering badrum i 2 hyresrätter	393
Ny gatsten utanför entréer och övriga portingångar samt vid uppställningsplatserna för cyklar	251
Utbyte av maskinparken i tvättstugan	183
Utökad brandsäkerhet	114
OVK-besiktning	90
Målning av entrétak	30
Nya cykelställ	26
Ny träram till sandlåda	4

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas till 950 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
Renovering badrum m.m. i 3 hyresrätter	2018	650
Prognosstyrd fjärrvärme	2018	50
Stampolning	2019	100
Måla vindskivor och detaljer på husfasaderna	2019	150

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>64 313 557</b>	<b>15 127 745</b>	<b>227 895</b>	<b>-12 383 980</b>	<b>-2 928 964</b>
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond			224 409	-224 409	
Ianspråktagande yttre fond			-452 304	452 304	
Balanseras i ny räkning				-2 928 964	2 928 964
Årets resultat					-453 623
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>64 313 557</b>	<b>15 127 745</b>	<b>0</b>	<b>-15 085 049</b>	<b>-453 623</b>

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	4482	4 485	4 358	4 243	4 202
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-454	-2 929	-4 923	1 423	1 620
Soliditet, %	63,5	63,6	64,0	65,0	60,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	619	619	590	583	566
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 163	7 163	7 277	7 397	8 315
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 796	12 796	12 789	12 790	12 833
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,37	1,39	1,59	3,34	3,99
Fastighetens belåningsgrad, % **	39,0	38,5	38,0	38,0	41,0

\* 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	-15 085 049
Årets resultat	<u>-453 623</u>
	-15 538 672
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	224 409
I ny räkning överföres	<u>-15 763 081</u>
	-15 538 672

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

		2017-01-01	2016-01-01
	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 481 750	4 392 136
Övriga rörelseintäkter		0	92 799
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>4 481 750</b>	<b>4 484 935</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 983 349	-5 460 600
Övriga externa kostnader	5	-218 868	-269 719
Personalkostnader	6	-141 543	-114 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 098 287	-1 067 903
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-4 442 047</b>	<b>-6 912 438</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>39 703</b>	<b>-2 427 503</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		8	145
Räntekostnader		-493 334	-501 606
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-493 326</b>	<b>-501 461</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-453 623</b>	<b>-2 928 964</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-453 623</b>	<b>-2 928 964</b>

# BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	92 388 660	93 428 589
Inventarier, verktyg och installationer	7	378 842	254 700
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 767 502</b>	<b>93 683 289</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 767 502</b>	<b>93 683 289</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		12 383	1 496
Övriga fordringar		26 672	18 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	238 299	205 460
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>277 354</b>	<b>225 454</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>7 636 991</b>	<b>7 217 170</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 914 345</b>	<b>7 442 624</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>100 681 847</b>	<b>101 125 913</b>

# BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
	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	0	227 895
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>79 441 302</b>	<b>79 669 197</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-15 085 049	-12 383 980
Årets resultat	-453 623	-2 928 964
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-15 538 672</b>	<b>-15 312 944</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>63 902 630</b>	<b>64 356 253</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9, 11	
Skulder till kreditinstitut	36 000 000	36 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	105 221	154 850
Aktuell skatteskuld	8 946	5 092
Övriga skulder	2 400	52 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 662 650	557 523
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>779 217</b>	<b>769 660</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>100 681 847</b>	<b>101 125 913</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	39 703	-2 427 503
Avskrivningar	1 098 287	1 067 903
Erhållen ränta mm	8	145
Erlagd ränta	-493 334	-501 606
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>644 664</b>	<b>-1 861 061</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-10 887	4 141
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-41 013	-44 187
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-49 629	138 228
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	59 186	56 444
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>602 321</b>	<b>-1 706 435</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-182 500	-161 625
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-182 500</b>	<b>-161 625</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	0	1 045 620
Upplåtelseavgifter	0	1 879 380
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>2 925 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>419 821</b>	<b>1 056 940</b>
Likvida medel vid årets början	7 217 170	6 160 230
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 636 991</b>	<b>7 217 170</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 1 315 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	2017	2016
	Årsavgifter bostadsrätter	3 111 048	3 071 151
	Hyresintäkter bostäder	794 642	785 854
	Hyresintäkter lokaler	532 762	517 350
	Hyresintäkter förråd	2 700	2 700
	Intäkter bredband/internet	4 800	4 800
	Intäkter kabel-tv	4 200	4 200
	Övriga ersättningar från hyresgäster	31 598	6 081
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>4 481 750</b>	<b>4 392 136</b>

## NOTER

<b>Not 3 Driftkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsskötsel och städ	142 101	161 944
Fastighetsel	185 738	177 485
Fjärrvärme	617 446	632 152
Vatten	187 956	179 928
Sophämtning	118 599	148 186
Reparationen och underhåll	1 153 562	3 599 833
Försäkringspremier	55 015	48 689
Fastighetsskatt/avgift	154 784	150 930
Bredband och kabel-tv	131 789	130 754
Obligatorisk ventkontroll, OVK	84 444	0
Övriga driftkostnader	151 915	230 699
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 983 349</b>	<b>5 460 600</b>

<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ekonomisk förvaltning, grundavtal	123 484	119 656
Ekonomisk förvaltning, extra	0	1 250
Revisionsarvode	32 610	32 501
IT-tjänster	3 445	1 701
Konsultarvoden	16 132	4 273
Övriga försäljningskostnader	0	62 720
Övriga externa kostnader	43 197	47 618
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>218 868</b>	<b>269 719</b>

<b>Not 5 Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Styrelsearvoden	112 000	88 600
Sociala kostnader	29 543	25 616
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>141 543</b>	<b>114 216</b>

### Noter till balansräkningen

<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	100 376 464	100 376 464
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 376 464	100 376 464
Ingående avskrivningar	-6 947 875	-5 907 946
Årets avskrivningar	-1 039 929	-1 039 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 987 804	-6 947 875
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 388 660</b>	<b>93 428 589</b>
Redovisat värde byggnader	73 096 328	74 136 257
Redovisat värde mark	19 292 332	19 292 332
<b>Summa redovisat värde</b>	<b>92 388 660</b>	<b>93 428 589</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	74 803 000	74 803 000
varav byggnader:	47 192 000	47 192 000

## NOTER

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	352 911	191 286
Inköp	182 500	161 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>535 411</b>	<b>352 911</b>
Ingående avskrivningar	-98 211	-70 237
Årets avskrivningar	-58 358	-27 974
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-156 569</b>	<b>-98 211</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>378 842</b>	<b>254 700</b>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Ekonomisk förvaltning	31 396	30 871
Försäkring	47 384	45 507
Bredband och Låssystem	88 620	88 620
Kabel TV	17 048	16 486
Övriga förutbetalda kostnader	53 851	23 976
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>238 299</b>	<b>205 460</b>

Not 9 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Amortering efter 5 år	36 000 000	36 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Swedbank	Rörligt 3 mån	0,52		18 000 000
Swedbank	2019-08-23	2,15		18 000 000
<b>Summa</b>			<b>0</b>	<b>36 000 000</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>0</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>36 000 000</b>

## NOTER

<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fjärrvärme	79 224	81 084
El	17 704	16 927
Upplupna räntekostnader fastighetslån	62 050	61 983
Förutbetalda hyror och avgifter	475 672	338 939
Övr förutbet kostn o uppl int	28 000	58 590
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>662 650</b>	<b>557 523</b>

### Övriga noter

<b>Not 11 Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>48 000 000</b>	<b>48 000 000</b>

Sundbyberg 2018-

Andreas Atto

Jan-Olof Lindqvist

Marja-Leena Lundquist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018.

Baker Tilly Mapema AB

Matthias Vidh  
Godkänd revisor Far