



Årsredovisning 2018

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 Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

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 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
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 entrétag	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.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 104 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 10. Antalet medlemmar som utträtt under året är 15. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 99. Under året har 8 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 10 bostadshyresgäster.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-25 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
Yanna Karlsson	suppleant *

* avgått under året pga flytt

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

Valberedningen består av Harald Matz.

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 2018 är en vinst till skillnad från 2017 då resultatet var negativt. Föreningen har haft stora kostnader för underhåll under de senaste åren och under 2018 var dessa lägre än 2017. Kostnadsutvecklingen i föreningen är annars förhållandevis stabil.

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

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning, posten påverkar sålunda inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån så har föreningen ett negativt kassaflöde under året. Anledningen till detta är att föreningen gjort amorteringar under året.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför 2019 beslutades om fortsatt oförändrade avgifter.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Prognosstyrd fjärrvärme	50

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 900 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.
Stampsplning	2019	100
Målning vindskivor och detaljer på fasaderna.	2019	150
Renovering badrum m.m. i 3 hyresrätter	2019	650

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 313 557	15 127 745	0	-1 508 049	-453 623	63 902 630
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			224 409	-224 409		
Ianspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-453 623	453 623	
Årets resultat					407 004	407 004
Belopp vid årets utgång	64 313 557	15 127 745	224 409	-15763081	407 004	64 309 634

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	4 523	4 482	4 485	4 358	4 243
Resultat efter finansiella poster, Kkr	407	-454	-2 929	-4 923	1 423
Soliditet, %	68,5	63,5	63,6	64,0	65,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	619	619	619	590	583
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 710	7 163	7 163	7 277	7 397
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 796	12 796	12 796	12 789	12 790
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,52	1,37	1,39	1,59	3,34
Fastighetens belåningsgrad, % **	31,4	39,0	38,5	38,0	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	-15 763 081
Årets resultat	<u>407 004</u>
	-15 356 077
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	224 409
I ny räkning överföres	<u>-15 580 486</u>
	-15 356 077

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

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	4 519 500	4 481 750
Övriga rörelseintäkter		3 000	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		4 522 500	4 481 750
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-2 150 759	-2 983 349
Övriga externa kostnader	4	-202 615	-218 868
Personalkostnader	5	-171 557	-141 543
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 099 089	-1 098 287
Summa rörelsens kostnader		-3 624 020	-4 442 047
Rörelseresultat		898 480	39 703
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	8
Räntekostnader		-491 476	-493 334
Summa finansiella poster		-491 476	-493 326
Resultat efter finansiella poster		407 004	-453 623
Årets resultat		407 004	-453 623

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	91 348 731	92 388 660
Inventarier, verktyg och installationer	7	319 682	378 842
Summa materiella anläggningstillgångar		91 668 413	92 767 502
Summa anläggningstillgångar		91 668 413	92 767 502
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14	12 383
Övriga fordringar		26 672	26 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	236 567	238 299
Summa kortfristiga fordringar		263 253	277 354
Kassa och bank		1 885 176	7 636 991
Summa omsättningstillgångar		2 148 429	7 914 345
SUMMA TILLGÅNGAR		93 816 842	100 681 847

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	79 441 302	79 441 302
Yttre fond	224 409	0
Summa bundet eget kapital	79 665 711	79 441 302
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-15 763 081	-15 085 049
Årets resultat	407 004	-453 623
Summa fritt eget kapital	-15 356 077	-15 538 672
Summa eget kapital	64 309 634	63 902 630
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	28 700 000	36 000 000
Summa långfristiga skulder	28 700 000	36 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	85 023	105 221
Aktuell skatteskuld	10 750	8 946
Övriga skulder	82 148	2 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 629 287	662 650
Summa kortfristiga skulder	807 208	779 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	93 816 842	100 681 847

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	898 480	39 703
Avskrivningar	1 099 089	1 098 287
Erhållen ränta mm	0	8
Erlagd ränta	-491 476	-493 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 506 093	644 664
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	12 369	-10 887
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	1 732	-41 013
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-20 198	-49 629
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	48 189	59 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 548 185	602 321
Investeringsverksamheten		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-182 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-182 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-7 300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 300 000	0
Förändring av likvida medel	-5 751 815	419 821
Likvida medel vid årets början	7 636 991	7 217 170
Likvida medel vid årets slut	1 885 176	7 636 991

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 1 337 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	2018	2017
	Årsavgifter bostadsrätter	3 111 048	3 111 048
	Hyresintäkter bostäder	802 944	794 642
	Hyresintäkter lokaler	541 351	532 762
	Hyresintäkter förråd	2 700	2 700
	Intäkter bredband/internet	4 800	4 800
	Intäkter kabel-tv	4 200	4 200
	Övriga ersättningar från hyresgäster	52 457	31 598
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	4 519 500	4 481 750

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel och städ	166 786	142 101
	Fastighetsel	239 357	185 738
	Fjärvärme	612 990	617 446
	Vatten	218 475	187 956
	Sophämtning	161 365	118 599
	Reparationen och underhåll	259 297	1 153 562
	Försäkringspremier	52 892	55 015
	Fastighetsskatt/avgift	137 664	154 784
	Bredband och kabel-tv	133 447	131 789
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	0	84 444
	Övriga driftkostnader	168 486	151 915
	Summa driftkostnader	2 150 759	2 983 349
Not 4	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	125 584	123 484
	Ekonomisk förvaltning, extra	8 000	0
	Revisionsarvode	21 875	32 610
	IT-tjänster	3 193	3 445
	Konsultarvoden	7 140	16 132
	Övriga externa kostnader	36 823	43 197
	Summa övriga externa kostnader	202 615	218 868
Not 5	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	136 500	112 000
	Sociala kostnader	35 057	29 543
	Summa personalkostnader	171 557	141 543

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	100 376 464	100 376 464
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 376 464	100 376 464
	Ingående avskrivningar	-7 987 804	-6 947 875
	Årets avskrivningar	-1 039 929	-1 039 929
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 027 733	-7 987 804
	Utgående redovisat värde	91 348 731	92 388 660
	Redovisat värde byggnader	72 056 399	73 096 328
	Redovisat värde mark	19 292 332	19 292 332
	Summa redovisat värde	91 348 731	92 388 660
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	74 803 000	74 803 000
	varav byggnader:	47 192 000	47 192 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	535 411	352 911
	Inköp	0	182 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	535 411	535 411
	Ingående avskrivningar	-156 569	-98 211
	Årets avskrivningar	-59 160	-58 358
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-215 729	-156 569
	Utgående redovisat värde	319 682	378 842

NOTER

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Ekonomisk förvaltning	31 993	31 396		
	Försäkring	47 384	47 384		
	Bredband och Låssystem	85 620	88 620		
	Kabel TV	17 491	17 048		
	Övriga förutbetalda kostnader	54 079	53 851		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	236 567	238 299		
Not 9	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31		
	Amortering efter 5 år	28 700 000	36 000 000		
	Summa långfristiga skulder	28 700 000	36 000 000		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2019	2018-12-31
	Swedbank	Rörligt 3 mån	0,92		10 700 000
	Swedbank	2019-08-23	2,15		18 000 000
	Summa			0	28 700 000
	Avgår kortfristig del				0
	Summa långfristiga skulder				28 700 000
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31		
	Fjärrvärme	82 946	79 224		
	El	22 216	17 704		
	Upplupna räntekostnader fastighetslån	62 099	62 050		
	Förutbetalda hyror och avgifter	425 464	475 672		
	Övr förutbet kostn o uppl int	36 562	28 000		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	629 287	662 650		

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>48 000 000</u>	<u>48 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	48 000 000	48 000 000

Sundbyberg 2019-

Andreas Atto

Jan-Olof Lindqvist

Marja-Leena Lundquist

Anita Dahlström

Olivera Kotevski

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019.

Baker Tilly Mapema AB

Matthias Vidh
Godkänd revisor Far