

Årsredovisning 2021

BRF MJÖLNER 3

769616-4792



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MJÖLNER 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

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.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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 2007-04-24.

Säte

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vikingen 3. Föreningens fastigheter består av 2 flerbostadshus på adress Mjölnerbacken 31-34. Fastigheten byggdes 1985 och har värdeår 1985.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 191 kvm, varav 5 748 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 upplåna med bostadsrätt och 9 med hyresrätt. Föreningen har en vakant lokal.

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

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Jan-Olof Andreas Lindqvist	Ordförande
Anna Viola Ceder Isebark	Ledamot
Marja-Leena Lundquist	Ledamot
Migkali Kapourani	Ledamot
Daniel Kristensson	Suppleant

Valberedning

Harald Matz.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening

Revisorer

Mattias Vidh Godkänd Revisor Baker Tilly Mapema AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2021	Underhåll av tak samt påbörjat säkerhetshöjande åtgärder
2021	Byte av samtliga KV, VV & VVC -ventiler i föreningen
2020	Stamspolning
2020	Målning av vindskivor
2019	Renovering av badrum 1 hyresrätt
2019	OVK
2019	Energideklaration
2018	Prognosstyrd fjärrvärme
2017	Renovering badrum i 2 hyresrätter
2017	Ny gatusten utanför entréer och övriga portingångar samt vid uppställningsplatsen för cyklar
2017	Utbyte av maskinparken i tvättstugan
2017	Utökad brandsäkerhet
2017	OVK
2017	Målning entrétag
2017	Nya cykelställ
2017	Ny träram till sandlåda

2016	Slutfört installation nya hissar
2016	Målning trapphus, iordningställt barnvagnsförråd
2016	Renovering hyresrätter
2016	LED-lampor till utebelysning
2016	Ombyggnations park och planteringar
2016	Utbyte maskinpark tvättstuga
2016	Stamspolning
2016	Kanalrensning ventilation
2015	Byte av två hissar
2015	Trapphusrenovering
2015	Renovering badrum i två hyresrätter
2015	Reparerat fuktskada på vind i nr 31
2015	Tätat fasadfogar och lagat trasiga tegelpannor
2014	Energisparåtgärder
2014	Åtgärdat brister i förskolans lekpark
2014	Renovering av tvättstuga
2014	Nya vitvaror hyresrätter
2013/2014	OVK
2012/2013	Källarrenovering 31-32 pga brand
2012/2013	Undercentral/ventilation

Planerade underhåll

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond med minst 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Fortsättning av takunderhåll	500 KSEK
Upprustning av lokal	500 KSEK
Renovering av badrum i hyreslägenhet	250 KSEK

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Delagott
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Vilket kan jämföras med resultatet för 2020 som var en vinst. Resultatet är sämre 2021 bland annat på grund av att föreningen har inte haft någon lokalhyresgäst under året.

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

I resultatet för 2021 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. Mer information återfinns i kassaflödesanalysen.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Förändringar i avtal

Från mars 2021 har föreningen ett nytt städavtal med Janawik.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 97 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 960 153	4 553 773	4 582 254	4 522 500
Resultat efter fin. poster	-614 090	286 606	102 785	407 004
Soliditet, %	69	70	69	69
Yttre fond	698 788	394 663	448 818	224 409
Taxeringsvärde	101 375 000	101 375 000	101 375 000	74 803 000
Bostadsyta, kvm	5 748	5 748	5 748	5 748
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	617	612	619	619
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 993	4 993	4 993	4 993
Genomsnittlig skuldränta, %	0,59	0,65	1,35	1,52
Belåningsgrad, %	32,51	32,14	31,80	31,40

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	65 310 972	-	-	65 310 972
Upplåtelseavgifter	16 460 330	-	-	16 460 330
Fond, yttre underhåll	394 663	-	304 125	698 788
Balanserat resultat	-15 423 547	286 606	-304 125	-15 441 065
Årets resultat	286 606	-286 606	-614 090	-614 090
Eget kapital	67 029 025	0	-614 090	66 414 935

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 441 065
Årets resultat	-614 090
Totalt	<u>-16 055 155</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	304 125
Att från yttre fond i anspråk ta	-85 781
Balanseras i ny räkning	-16 273 499
	<u><u>-16 055 155</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 960 153	4 518 580
Rörelseintäkter		35 095	35 192
Summa rörelseintäkter		3 995 248	4 553 772
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 000 425	-2 608 915
Övriga externa kostnader	7	-219 888	-218 180
Personalkostnader	8	-180 679	-179 537
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 037 938	-1 073 291
Summa rörelsekostnader		-4 438 930	-4 079 922
RÖRELSERESULTAT		-443 682	473 850
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-170 408	-187 244
Summa finansiella poster		-170 408	-187 244
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-614 090	286 606
ÅRETS RESULTAT		-614 090	286 606

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	88 288 909	89 283 433
Maskiner och inventarier	11	169 632	213 046
Summa materiella anläggningstillgångar		88 458 541	89 496 479
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 88 458 541	 89 496 479
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 772	47 935
Övriga fordringar	12	5 988	27 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	270 778	242 238
Summa kortfristiga fordringar		281 538	317 773
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 166 735	6 590 059
Summa kassa och bank		7 166 735	6 590 059
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 7 448 273	 6 907 832
 SUMMA TILLGÅNGAR		 95 906 814	 96 404 311

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 771 302	81 771 302
Fond för yttre underhåll		698 788	394 663
Summa bundet eget kapital		82 470 090	82 165 965
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 441 065	-15 423 547
Årets resultat		-614 090	286 606
Summa fritt eget kapital		-16 055 155	-15 136 940
SUMMA EGET KAPITAL		66 414 935	67 029 025
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	18 000 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder		18 000 000	18 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		10 700 000	10 700 000
Leverantörsskulder		183 635	94 911
Skatteskulder		21 526	35 313
Övriga kortfristiga skulder		83 338	80 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	503 381	464 855
Summa kortfristiga skulder		11 491 880	11 375 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 906 814	96 404 311

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	6 590 059	2 955 996
Resultat efter finansiella poster	-614 090	286 606
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 037 938	1 073 291
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	423 848	1 359 897
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	36 235	-53 598
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	116 593	-2 236
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	576 676	1 304 063
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	2 330 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	2 330 000
Årets kassaflöde	576 676	3 634 063
Likvida medel vid årets slut	7 166 735	6 590 059

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Mjölner 3 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	1 %
Fastighetsförbättringar	4 %
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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 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, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter förråd	2 700	2 700
Hysesintäkter, bostäder	750 869	798 640
Hysesintäkter, lokaler	0	526 663
Intäkter bredband/internet	4 320	4 640
Intäkter kabel-tv	3 780	4 060
Årsavgifter, bostäder	3 151 389	3 127 359
Övriga intäkter	82 190	89 710
Summa	3 995 248	4 553 772

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Besiktning och service	60 744	44 279
Fastighetsskötsel	64 522	62 340
Larm och bevakning	6 276	11 714
OVK	0	68 125
Snöskottning	73 409	0
Städning	124 575	60 428
Trädgårdsarbete	127 153	91 250
Övrigt	0	23 614
Summa	456 680	361 750

Not 4, Reparationer och underhåll	2021	2020
Hissar	2 264	0
Reparationer	631 496	403 309
Underhåll	184 221	250 788
Summa	817 982	654 097

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	241 580	189 849
Sophämtning	197 174	191 638
Uppvärmning	646 675	572 408
Vatten	252 067	248 631
Summa	1 337 496	1 202 526

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	68 106	68 697
Fastighetsförsäkringar	59 333	57 892
Fastighetsskatt	188 484	186 024
Kabel-TV	72 345	71 398
Övrigt	0	6 531
Summa	388 268	390 542

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	136 544	131 172
Förbrukningsmaterial	26 193	8 252
IT-tjänster	561	11 877
Konsultkostnader	0	7 640
Revisionsarvoden	23 340	22 002
Övriga förvaltningskostnader	33 250	37 237
Summa	219 888	218 180

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	37 879	37 637
Styrelsearvoden	142 800	141 900
Summa	180 679	179 537

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	169 957	186 884
Övriga räntekostnader	451	360
Summa	170 408	187 244

Not 10, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	100 376 464	100 376 464
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>100 376 464</u>	<u>100 376 464</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-11 093 031	-10 067 662
Årets avskrivning	-994 524	-1 025 369
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-12 087 555</u>	<u>-11 093 031</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>88 288 909</u>	<u>89 283 433</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 292 332</i>	<i>19 292 332</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	63 501 000	63 501 000
Taxeringsvärde mark	37 874 000	37 874 000
Summa	101 375 000	101 375 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	535 411	535 411
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>535 411</u>	<u>535 411</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-322 365	-274 443
Avskrivningar	-43 414	-47 922
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-365 779</u>	<u>-322 365</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>169 632</u>	<u>213 046</u>
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	5 988	27 600
Summa	5 988	27 600

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	65 250	65 250
Fastighetsskötsel	15 629	0
Försäkringspremier	49 807	49 372
Förvaltning	34 853	34 136
Kabel-TV	41 986	18 085
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 253	75 395
Summa	270 778	242 238

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank Hypotek	2024-08-23	0,63 %	18 000 000	18 000 000
Swedbank Hypotek	rörligt 3 månader	0,46 %	10 700 000	10 700 000
Summa			28 700 000	28 700 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>10 700 000</i>	<i>10 700 000</i>

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 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	40 417	19 985
Förutbetalda avgifter/hyror	328 680	335 582
Uppvärmning	98 048	72 111
Utgiftsräntor	9 437	8 913
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 799	28 264
Summa	503 381	464 855

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000
Summa	48 000 000	48 000 000

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Jan-Olof Andreas Lindqvist
Ordförande

Anna Viola Ceder Isebark
Ledamot

Marja-Leena Lundquist
Ledamot

Migkali Kapourani
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Baker Tilly Mapema AB
Mattias Vidh
Godkänd revisor