

Årsredovisning 2022

Brf Mjölner 3

769616-4792



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MJÖLNER 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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 kommer 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 2022-05-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2022	Ombyggnation av förskolelokalens ventilation
2022	Förstärkning av snörasskydd och installation av taksäkerhetsutrustning
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 entrétak
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.

Upprustning av förskolans gård	200 KSEK
Byte av avloppsrör, källarplan	200 KSEK
OVK	150 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 2022 är en förlust. Vilket kan jämföras med resultatet för 2021 som då också var en förlust. Resultatet är sämre 2022 på grund av stora underhållskostnader.

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

I resultatet för 2022 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 negativt kassaflöde. Mer information återfinns i kassaflödesanalysen.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 978 055	3 960 153	4 553 773	4 582 254
Resultat efter fin. poster	-2 609 008	-614 090	286 606	102 785
Soliditet, %	68	69	70	69
Yttre fond	917 132	698 788	394 663	448 818
Taxeringsvärde	110 804 000	101 375 000	101 375 000	101 375 000
Bostadsyta, kvm	5 748	5 748	5 748	5 748
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	619	617	612	619
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 993	4 993	4 993	4 993
Genomsnittlig skuldränta, %	0,86	0,59	0,65	1,35
Belåningsgrad, %	32,88	32,51	32,14	31,80

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	65 310 972	-	-	65 310 972
Upplåtelseavgifter	16 460 330	-	-	16 460 330
Fond, yttre underhåll	698 788	-	218 344	917 132
Balanserat resultat	-15 441 065	-614 090	-218 344	-16 273 499
Årets resultat	-614 090	614 090	-2 609 008	-2 609 008
Eget kapital	66 414 935	0	-2 609 008	63 805 926

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 273 499
Årets resultat	-2 609 008
Totalt	<u>-18 882 508</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	332 412
Att från yttre fond i anspråk ta	-698 788
Balanseras i ny räkning	-18 516 132
	<u>-18 882 508</u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 978 055	3 960 153
Rörelseintäkter		44 462	35 095
Summa rörelseintäkter		4 022 517	3 995 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-4 895 152	-3 000 425
Övriga externa kostnader	7	-286 906	-219 888
Personalkostnader	8	-183 350	-180 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 028 940	-1 037 938
Summa rörelsekostnader		-6 394 348	-4 438 930
RÖRELSERESULTAT		-2 371 831	-443 682
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 328	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-246 505	-170 408
Summa finansiella poster		-237 177	-170 408
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 609 008	-614 090
ÅRETS RESULTAT		-2 609 008	-614 090

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	87 294 385	88 288 909
Maskiner och inventarier	11	135 216	169 632
Summa materiella anläggningstillgångar		87 429 601	88 458 541
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 429 601	88 458 541
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		40 779	4 772
Övriga fordringar	12	639	5 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	236 635	270 778
Summa kortfristiga fordringar		278 053	281 538
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 648 022	7 166 735
Summa kassa och bank		5 648 022	7 166 735
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 926 075	7 448 273
SUMMA TILLGÅNGAR		93 355 676	95 906 814

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 771 302	81 771 302
Fond för yttre underhåll		917 132	698 788
Summa bundet eget kapital		82 688 434	82 470 090
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 273 499	-15 441 065
Årets resultat		-2 609 008	-614 090
Summa fritt eget kapital		-18 882 508	-16 055 155
SUMMA EGET KAPITAL		63 805 926	66 414 935
<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		180 460	183 635
Skatteskulder		6 912	21 526
Övriga kortfristiga skulder		81 797	83 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	580 580	503 381
Summa kortfristiga skulder		11 549 749	11 491 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 355 676	95 906 814

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	7 166 735	6 590 059
Resultat efter finansiella poster	-2 609 008	-614 090
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 028 940	1 037 938
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 580 068	423 848
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 485	36 235
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	57 869	116 593
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 518 714	576 676
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-1 518 714	576 676
Likvida medel vid årets slut	5 648 022	7 166 735

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 1 519 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	2022	2021
Hysesintäkter förråd	2 700	2 700
Hysesintäkter, bostäder	762 005	750 869
Intäkter bredband	4 320	4 320
Intäkter kabel-tv	3 780	3 780
Årsavgifter, bostäder	3 160 572	3 151 389
Övriga intäkter	89 140	82 190
Summa	4 022 517	3 995 248

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	153 064	67 020
Fastighetsskötsel	62 516	64 522
Snöskottning	86 120	73 409
Sotning	1 803	0
Städning	129 000	124 575
Trädgårdsarbete	102 875	127 153
Summa	535 378	456 680

Not 4, Reparationer och underhåll	2022	2021
Hissar	0	2 264
Reparationer	306 240	631 496
Underhåll	2 049 689	184 221
Summa	2 355 929	817 982

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	350 974	241 580
Sophämtning	244 915	197 174
Uppvärmning	623 073	646 675
Vatten	292 444	252 067
Summa	1 511 406	1 337 496

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Bredband	67 780	68 106
Fastighetsförsäkringar	61 303	59 333
Fastighetsskatt	194 484	188 484
Kabel-TV	74 474	72 345
Självrisker	94 398	0
Summa	492 439	388 268

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	139 412	136 544
Förbrukningsmaterial	84 851	26 193
IT-tjänster	498	561
Revisionsarvoden	26 000	23 340
Övriga förvaltningskostnader	36 145	33 250
Summa	286 906	219 888

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	38 450	37 879
Styrelsearvoden	144 900	142 800
Summa	183 350	180 679

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	245 806	169 957
Övriga räntekostnader	699	451
Summa	246 505	170 408

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
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	-12 087 555	-11 093 031
Årets avskrivning	-994 524	-994 524
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-13 082 079</u>	<u>-12 087 555</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>87 294 385</u>	<u>88 288 909</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	19 292 332	19 292 332
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 930 000	63 501 000
Taxeringsvärde mark	41 874 000	37 874 000
Summa	110 804 000	101 375 000
Not 11, Maskiner och inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	535 411	535 411
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>535 411</u>	<u>535 411</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-365 779	-322 365
Avskrivningar	-34 416	-43 414
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-400 195</u>	<u>-365 779</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>135 216</u>	<u>169 632</u>
Not 12, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	639	5 988
Summa	639	5 988

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	0	65 250
Fastighetsskötsel	17 332	15 629
Försäkringspremier	57 476	49 807
Förvaltning	36 822	34 853
Kabel-TV	31 384	41 986
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 621	63 253
Summa	236 635	270 778

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2022-12-31	2021-12-31
Swedbank Hypotek	2024-08-23	0,63 %	18 000 000	18 000 000
Swedbank Hypotek	2023-03-28	3,21 %	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 2023 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	654	0
El	47 464	40 417
Förutbetalda avgifter/hyror	329 723	328 680
Sophantering	7 953	0
Städning	10 750	0
Uppvärmning	96 400	98 048
Utgiftsräntor	11 364	9 437
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 272	26 799
Summa	580 580	503 381

Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
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
Ledamot

Marja-Leena Lundquist
Ledamot

Migkali Kapourani
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Baker Tilly Mapema AB
Mattias Vidh
Godkänd revisor