

Brf Mjölner 1  
Org nr 702001-4440

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mjölner 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Munin 34, förvärvades 1996. Föreningen registrerades 1995-04-13 och den ekonomiska planen registrerades 1996-02-07. Fastigheten är ett hörnhus och beläget på Vandisvägen 2 och Sveavägen 129 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus i 6 våningar innehållande 44 lägenheter med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt och 4 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 8 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kök,  
12 st 2 rum och kök,  
15 st 3 rum och kök,  
6 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 795 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätterna, Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### Förvaltning

##### Typ av avtal

Ekonomisk förvaltning  
Kabel-TV  
Parkeringsbevakning  
Hissbesiktning  
Hissreparationer  
Skadedjursbekämpning  
Sophantering  
Kontroll och injustering av fjärrvärmen  
Städning  
Fastighetsskötsel  
Tvättstugan service  
Hjärtstartare

##### Entreprenör

Förvaltnings AB Castor, Sundsvall  
Com Hem AB  
Länsparkering Bevakning AB  
Kiwa Inspecta AB  
AB City Hiss Stockholm  
Anticimex AB  
Stockholm Avfall AB  
Energisparkonsult Paul Albertsson AB  
Fastighetsägarna Service Stockholm AB  
Fastighetsägarna Service Stockholm AB  
Electrolux AB  
ViaMedici AB

#### Fastighetens tekniska status

Föreningen har en långsiktig underhållsplan.

#### Beskattnings

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde, vilket motsvarar 320 886 kronor avseende 2020. (94,16 kr/kvm)

13 ordinarie protokollförda styrelsemöten.

Årsstämma genomförd i april och en extra stämma hölls 2020-11-30.

Höststädning (vårstädning utgick på grund av Covid-19)

Räntejustering av lån (se not 8) samt inlösning av ett lån à 1 018 350 kr per 2020-03-05.

Medlemsärenden:

- \* Nio försäljningar under året
- \* Fyra ärenden kring andrahandsuthyrning varav en avslogs.
- \* Sex renoveringsärenden.
- \* Diverse ordningsärenden.

Ärenden hyresgäster:

- \* Ett ärende gällande förhandling av hyresavtal.
- \* Flera ärenden gällande nya hyresgästen FHR parts.
- \* Säkerställa hyresintäkter under Covid-19.

Åtgärder för fastigheten

- \* Årlig genomgång av brandskydd för fastighetsärenden.
- \* Parkering - hantering av parkeringstillstånd och fasta platser.
- \* Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- \* Åtgärder gällande fastighetens ventilation.
- \* Förbättringsåtgärder ventilation i hyreslokal Vanadisvägen.
- \* Besiktning av skorstenpipor.
- \* Digitaliseringsprojekt/Boappa.
- \* Införande av lägenhetstillsyn.
- \* Genomgång av nyckelregister.
- \* Projektering för fiber- eller gruppavtalsanslutning till fastigheten.
- \* Genomgång av tecknade avtal.
- \* Löpande underhåll.

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av den pågående pandemin (covid 19) påverkat dels värderingen av tillgångar i bokslutet, dels hur den kan komma att påverka föreningens framtida utveckling. I den finansiella rapporten har vi lämnat tillräckliga upplysningar om risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningen har 69 medlemmar fördelade på 44 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 9 (3) överlåtelser skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 och vid räkenskapsårets slut 69. Föreningen äger en hyresrätt, lgh nr 41 i Brf Mjölner 1.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-04-20 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jonas Jönestam Åsa Bodin Emelie Fallgren Bengt Stoltz Sophie Derenstrand Margareta Lindahl	Ledamot, ordförande Ledamot, kassör Ledamot, sekreterare Ledamot, fastighetsansvarig Ledamot, (avgått under året) Ledamot (avgått under året)
Suppleant	Ulf Jegander	
Adjungerad	Mattias Löfgren (digitaliseringsprojekt/Boappa)	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas av styrelsen genom två ledamöter i förening.

Revisorer	ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB
Valberedning	Lars-Ivar Jönsson Mattias Löfgren

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-12-08.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	tkr	2 037	2 005	2 003	1 985	1 979
Resultat efter finansiella poster	tkr	119	-678	84	-130	82
Kassalikviditet	%	408	464	546	518	468
Soliditet	%	52	47	49	49	49
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	360	360	360	360	360
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	107	113	114	114	117
Elkostnad per kvm totalyta	kr	11	13	13	11	10
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	17	16	16	15	15
Belåningsgrad	%	43,91	48,48	46,50	46,60	46,20
Fastighetslån per kvm bostadsyta	kr	1 998	2 385	2 411	2 436	2 460
Genomsnittlig skuldränta	%	1,57	1,60	1,55	1,54	1,53

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Upplåtelse		Kapital tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
	Insatser	avgifter					
<b>Belopp vid årets ingång</b>	491 453	1 012 046	100 875	2 123 535	3 383 147	-677 773	6 433 283
Avsättning till fond för yttre underhåll				320 886	-320 886		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll				-999 000	999 000		
Omföring av föregående års resultat					-677 773	677 773	
Årets resultat						118 773	118 773
<b>Belopp vid årets utgång</b>	491 453	1 012 046	100 875	1 445 421	3 383 488	118 773	6 552 056

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 383 488
Årets resultat	118 773
	<b>kronor 3 502 261</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	320 886
lanspråksatagande av fond för yttre underhåll	-117 000
Balanseras i ny räkning	3 298 375
	<b>kronor 3 502 261</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 036 821	2 004 767
Övriga rörelseintäkter		163 840	22 706
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 200 661</b>	<b>2 027 473</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 522 105	-2 124 030
Övriga externa kostnader		-153 053	-161 660
Personalkostnader	4	-62 224	-63 754
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-248 455	-248 455
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 985 837</b>	<b>-2 597 899</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>214 824</b>	<b>-570 426</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 051	-107 347
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-96 051</b>	<b>-107 347</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>118 773</b>	<b>-677 773</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>118 773</b>	<b>-677 773</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätt		20 000	20 000
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>20 000</b>	<b>20 000</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	10 362 965	10 611 420
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 362 965</b>	<b>10 611 420</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		400	400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>400</b>	<b>400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 383 365</b>	<b>10 631 820</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 307	2 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		249 808	73 366
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>269 115</b>	<b>76 174</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	2 065 278	3 041 738
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 065 278</b>	<b>3 041 738</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 334 393</b>	<b>3 117 912</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>12 717 758</b>	<b>13 749 732</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		491 453	491 453
Upplåtelseavgifter		1 012 046	1 012 046
Kapitaltillskott		100 875	100 875
Fond för yttre underhåll		1 445 421	2 123 535
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 049 795</b>	<b>3 727 909</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 383 488	3 383 147
Årets resultat		118 773	-677 773
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 502 261</b>	<b>2 705 374</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 552 056</b>	<b>6 433 283</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	5 542 358	6 594 558
Övriga långfristiga skulder	9	50 606	50 606
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 592 964</b>	<b>6 645 164</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	42 220	71 596
Leverantörsskulder		91 357	123 373
Skatteskulder		35 202	33 416
Övriga skulder	10	44 726	23 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		359 233	419 826
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>572 738</b>	<b>671 285</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>12 717 758</b>	<b>13 749 732</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	118 773	-677 773
Förändring av skatteskuld/fordran	1 786	23 639
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	248 455	248 455
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>369 014</b>	<b>-405 679</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-192 940	4 913
Förändring av leverantörsskulder	-32 016	29 307
Förändring av kortfristiga skulder	-68 317	-42 246
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>75 741</b>	<b>-413 705</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Minskning av långfristiga skulder	-1 052 200	-71 596
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 052 200</b>	<b>-71 596</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-976 459</b>	<b>-485 301</b>
Likvida medel vid årets början	3 041 738	3 527 038
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 065 279</b>	<b>3 041 737</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	50 år
Maskiner och inventarier	5-20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter Bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

#### Nyckeltalsdefinitioner

*Kassalikviditet* visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

*Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

*Belåningsgrad* visar fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

*Fastighetens belåning per kvadrat* beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (3408 kvm).

*Genomsnittlig skuldränta* definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	1 007 436	1 007 436
Hyror bostäder	24 060	24 060
Hyror lokaler	900 671	857 493
Hyror parkeringar	89 100	100 391
TV, bredband, telefoni	1 800	1 800
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 754	13 588
<b>Summa</b>	<b>2 036 821</b>	<b>2 004 768</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	347 262	192 747
Periodiskt underhåll	215 485	963 640
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	97 276	85 513
Uppvärmningskostnad	364 144	386 351
Rengöring ventilation, brandskydd	0	11 204
Vatten- och avloppsavgifter	58 437	55 661
Elavgifter	38 710	43 983
Renhållning	30 744	26 416
Snöröjning	14 384	21 097
Förbrukningsinventarier/materiel	16 738	10 502
Fastighetsförsäkringar	93 267	84 841
TV, bredband, telefoni	51 734	50 489
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	193 925	191 585
<b>Summa</b>	<b>1 522 106</b>	<b>2 124 029</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden till styrelsen	50 000	50 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 224	13 754
<b>Summa</b>	<b>62 224</b>	<b>63 754</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av  
föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	12 422 742	12 422 742
Utgående anskaffningsvärde	12 422 742	12 422 742
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 211 322	-3 962 867
Årets avskrivning	-248 455	-248 455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 459 777	-4 211 322
Mark	2 400 000	2 400 000
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>10 362 965</b>	<b>10 611 420</b>
Taxeringsvärde byggnader	33 162 000	33 162 000
Taxeringsvärde mark	73 800 000	73 800 000
	106 962 000	106 962 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	94 000 000	94 000 000
Lokaler	12 962 000	12 962 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	8 646 000	8 646 000
	<b>8 646 000</b>	<b>8 646 000</b>

**Not 7 Kassa och bank**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Handelsbanken, checkkonto	1 677 497	2 623 151
Handelsbanken, PM-konto	380 617	380 617
Nordea företagskonto	7 165	37 970
<b>Summa</b>	<b>2 065 279</b>	<b>3 041 738</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	1,17%	5 552	516 432	3-mån
Stadshypotek	1,17%	16 668	1 558 564	3-mån
Stadshypotek	1,50%	20 000	1 870 000	2022-03-30
Stadshypotek	1,08%	_____	<u>1 639 582</u>	2023-12-01
Summa fastighetslån		42 220	5 584 578	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-42 220	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>5 542 358</b>	

Om 5 år beräknas nuvarande skulder att uppgå till 5 373 478 kr.

**Not 9 Övriga långfristiga skulder**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Hysesdeposition avseende Hasse Nilsson Idrottspriser	50 606	50 606
<b>Summa</b>	<b>50 606</b>	<b>50 606</b>

**Not 10 Övriga skulder**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Moms kvartal 4 2020	44 726	23 074
<b>Summa</b>	<b>44 726</b>	<b>23 074</b>

Stockholm 2021-04-09

  
Jonas Jönestam

  
Emelie Fallgren

  
Åsa Bodin

  
Bengt Stoltz

  
Ulf Jegander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB