

Årsredovisning 2025

Brf Mjölner 3

769616-4792



 H1gb8lj-1Gx-ryZLLob1fl

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Mjölner 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Vikingen 3	2007	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1985 och var värdeåret är 1985.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 191 kvm, varav 5 748 kvm utgör lägenhetsyta och 440 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 74 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt.

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

Styrelsens sammansättning

Jan-Olof Andreas Lindqvist	Ordförande
Amal Sheikhdahir	Styrelseledamot
Anna Ceder	Styrelseledamot
Danial Khawaja	Styrelseledamot
Migkali Kapourani	Styrelseledamot

Valberedning

Harald Matz

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Staffan Zander Revisor Baker Tilly Mapema

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2016** ● Utbyte maskinpark tvättstuga
Ombyggnation park och planteringar
LED-lampor till utebelysning
Renovering hyresrätter
Byte av två hissar
Målning trapphus, iordningställt barnvagnsförråd
Kanalrensning ventilation
Stampolning
Slutfört installation nya hissar
- 2017** ● Målning entétak
Renovering badrum i 2 hyresrätter
Utökad Brandsäkerhet
Nya cykelställ
Ny träram till sandlåda
Ny gatusten utanför entréer och övriga portingångar samt vid uppställningsplatsen för cyklar
Utbyte av maskinparken i tvättstugan
- 2018** ● Prognosstyrd fjärrvärme
- 2019** ● OVK
Renovering av badrum 1 hyresrätt
Energideklaration
- 2020** ● Målning av vindskivor
Stampolning
- 2021** ● Underhåll av tak samt påbörjat säkerhetshöjande åtgärder
Byte av samtliga KV, VV & VVC -ventiler i föreningen
- 2022** ● Ombyggnation av förskolelokalens ventilation
Förstärkning av snörasskydd och installation av taksäkerhetsutrustning
- 2023** ● OVK
Byte av samtliga avloppsrör på källarplan
- 2025** ● Byte av expansionskärl och andra delar av värmesystemet
Avtal för gemensam internetuppkoppling

Planerade underhåll

- 2026 ● Upprustning av förskolelokal samt gård
OVK
- 2027 ● Upprustning av förskolelokal samt gård
- 2028 ● Fasadförbättringar
- 2029 ● Nya entrédörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Städning	Janawik Bygg Resurs AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Delagott

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vikingens Samfällighetsförening, med en andel på 10.7%.

Samfälligheten förvaltar all parkering i området, inklusive hela parkeringshuset, samt för belysning, underhåll och skötsel av gator, allmänna gräsytor och terränghissen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 100 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 99 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 981 396	4 043 124	3 922 187	3 978 055
Resultat efter fin. poster	-1 580 961	-581 975	-1 717 898	-2 609 008
Soliditet (%)	74	71	71	68
Yttre fond	4 215 580	883 168	550 756	917 132
Taxeringsvärde	104 305 000	110 804 000	110 804 000	110 804 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	615	619	608	619
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,2	79,6	79,4	78,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 172	5 000	5 000	5 621
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 512	4 241	4 241	4 682
Sparande / kvm totalyta, kr	-86	74	-25	77
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	34	34	57
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	120	117	115	102
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	66	53	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	223	217	202	207
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	2,51	1,90	0,86
Räntekänslighet (%)	6,78	8,08	8,22	9,08

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	66 482 935	-	947 518	67 430 453
Upplåtelseavgifter	18 583 368	-	1 652 482	20 235 850
Fond, yttre underhåll	883 168	-	3 332 412	4 215 580
Balanserat resultat	-20 566 442	-581 975	-3 332 412	-24 480 828
Årets resultat	-581 975	581 975	-1 580 961	-1 580 961
Eget kapital	64 801 055	0	1 019 039	65 820 093

Upplysning vid förlust

Styrelsen avser att justera årsavgift 10% från föregående år med anledning av ökade kostnader.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 480 828
Årets resultat	-1 580 961
Totalt	-26 061 790

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	312 915
Balanseras i ny räkning	-26 374 705
	-26 061 790

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 981 396	4 043 124
Övriga rörelseintäkter	3	63 774	-6
Summa rörelseintäkter		4 045 170	4 043 118
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 222 871	-2 852 475
Övriga externa kostnader	8	-289 463	-210 603
Personalkostnader	9	-457 726	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 041 216	-1 034 055
Summa rörelsekostnader		-5 011 276	-4 097 132
RÖRELSERESULTAT		-966 106	-54 014
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 001	125 562
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-655 856	-653 523
Summa finansiella poster		-614 855	-527 960
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 580 961	-581 975
ÅRETS RESULTAT		-1 580 961	-581 975

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	84 310 813	85 305 337
Maskiner och inventarier	12	75 972	122 664
Summa materiella anläggningstillgångar		84 386 785	85 428 001
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 386 785	85 428 001
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 095	86 922
Övriga fordringar	13	31 445	803
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	201 479	201 668
Summa kortfristiga fordringar		287 019	289 393
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 860 910	5 815 712
Summa kassa och bank		3 860 910	5 815 712
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 147 929	6 105 105
SUMMA TILLGÅNGAR		88 534 714	91 533 106

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 666 303	85 066 303
Fond för yttre underhåll		4 215 580	883 168
Summa bundet eget kapital		91 881 883	85 949 471
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 480 828	-20 566 442
Årets resultat		-1 580 961	-581 975
Summa fritt eget kapital		-26 061 790	-21 148 416
SUMMA EGET KAPITAL		65 820 093	64 801 055
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	22 000 000	26 000 000
Leverantörsskulder		25 953	142 113
Skatteskulder		0	15 128
Övriga kortfristiga skulder		158 768	51 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	529 900	523 765
Summa kortfristiga skulder		22 714 621	26 732 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 534 714	91 533 106

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-966 106	-54 014
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 041 216	1 034 055
	75 110	980 041
Erhållen ränta	41 001	125 562
Erlagd ränta	-680 415	-610 042
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-564 304	495 561
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 374	-60 720
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 129	-225 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-554 802	209 014
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-61 395
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-61 395
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 600 000	0
Upptagna lån	4 000 000	0
Amortering av lån	-8 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 400 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 954 802	147 619
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 815 712	5 668 093
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 860 910	5 815 712

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mjölner 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	4,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 243 616	3 218 760
Hysesintäkter, bostäder	648 242	741 092
Hysesintäkter, lokaler	33 673	41 606
Övriga intäkter	55 865	41 666
Summa	3 981 396	4 043 124

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	63 774	-6
Summa	63 774	-6

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	75 016	92 316
Besiktning och service	165 433	152 593
Städning	129 299	176 575
Trädgårdsarbete	88 750	90 586
Summa	458 498	512 070

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	617 208	344 695
Summa	617 208	344 695

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	230 941	206 744
Uppvärmning	749 222	717 327
Vatten	418 848	406 384
Sophämtning	304 961	217 427
Summa	1 703 972	1 547 882

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	96 724	87 241
Kabel-TV	150 397	151 528
Bredband	67 143	5 473
Fastighetsskatt	128 929	203 586
Summa	443 193	447 828

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 136	1 919
Övriga förvaltningskostnader	95 333	31 884
Juridiska kostnader	7 188	0
Revisionsarvoden	26 188	23 000
Ekonomisk förvaltning	158 712	153 004
IT-tjänster	906	796
Summa	289 463	210 603

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	348 300	0
Sociala avgifter	109 426	0
Summa	457 726	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	653 899	652 201
Övriga räntekostnader	1 957	1 322
Summa	655 856	653 523

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 376 464	100 376 464
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 376 464	100 376 464
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 071 127	-14 076 603
Årets avskrivning	-994 524	-994 524
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 065 651	-15 071 127
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	84 310 813	85 305 337
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 292 332</i>	<i>19 292 332</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	68 519 000	68 930 000
Taxeringsvärde mark	35 786 000	41 874 000
Summa	104 305 000	110 804 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	596 806	535 411
Årets inköp	0	61 395
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	596 806	596 806
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-474 142	-434 611
Årets avskrivning	-46 692	-39 531
Utgående ackumulerad avskrivning	-520 834	-474 142
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	75 972	122 664

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 140	803
Skattefordringar	30 305	0
Summa	31 445	803

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 676	7 249
Fastighetsskötsel	18 927	18 754
Försäkringspremier	84 409	79 842
Kabel-TV	24 248	55 921
Bredband	24 645	224
Förvaltning	41 574	39 678
Summa	201 479	201 668

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek	2026-02-28	2,21 %	14 000 000	18 000 000
Swedbank Hypotek	2026-03-28	2,83 %	8 000 000	8 000 000
Summa			22 000 000	26 000 000
Varav kortfristig del			22 000 000	26 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 000 000 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 913	27 532
Städning	10 750	0
El	21 141	21 690
Uppvärmning	94 233	94 539
Utgiftsräntor	30 187	54 746
Bredband	0	2 785
Förutbetalda avgifter/hyror	330 676	322 473
Summa	529 900	523 765

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

Jan-Olof Andreas Lindqvist
Ordförande

Amal Sheikhdahir
Styrelseledamot

Anna Ceder
Styrelseledamot

Danial Khawaja
Styrelseledamot

Migkali Kapourani
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Baker Tilly Mapema
Staffan Zander
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 21:04

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 13.05.2026 09:20

DOCUMENT ID:

ryZLLob1fl

ENVELOPE ID:

H1gb8lj-1Gx-ryZLLob1fl

DOCUMENT NAME:

Brf Mjölner 3, 769616-4792 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

ee5f6326747b24e354acea53364eeeb6f9b2f490983afe749d5e910bd37005eea3529897a8031e60a8e20b77affce6db263c3fc9df93bfd30f99124d4a72a771

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan-Olof Andreas Lindqvist jo.lindqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 09:33 13.05.2026 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.81.243
2. Danial Khawaja Danialkhawaja@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 10:55 13.05.2026 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.72.105
3. MIGKALI KAPOURANI megikapourani@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 11:32 13.05.2026 11:31	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.223
4. ANNA CEDER ceder.anna@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:16 13.05.2026 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.26.40
5. AMAL SHEIKHDAHIR Amal.sheikhdahir@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 18:46 13.05.2026 18:42	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.71.217
6. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 21:04 13.05.2026 21:03	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.143.23

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Mjölner 3

Org.nr 769616-4792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mjölner 3 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Mjölner 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka Strand, den dagen som framgår av min elektroniska underskrift.

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 21:05

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 13.05.2026 09:20

DOCUMENT ID:

BklZ8LjbJGx

ENVELOPE ID:

HJZLUsWyzi-BklZ8LjbJGx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Mjölner 3 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

0ac2a4e73da13987775ed15e4c218e05b506d0dac4b64
d891f5b585e01d3e196c7d179c16727f665602e2c65039
81df40cf3c1b61cfb47d4e2c7cf99fcfc6bf5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	Signed	13.05.2026 21:05	eID	Swedish BankID
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	13.05.2026 21:04	Low	IP: 217.213.143.23

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed