

Årsredovisning för

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Org.nr 702001-4432

Räkenskapsåret

2015-01-01 -- 2015-12-31

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Org.nr 702001-4432

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Humleboet 14 med adress Vanadisplan 6-8, Stockholm. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelse och revisorer

Ordförande:	Nils Christiernsson
Ledamöter:	Christer Hallberg, Lars Svensson och Marie Wiborgh Lundén
Suppleanter:	Mona Holdo
Revisorer:	Torbjörn Åkerstedt och Rolf Högrell

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13/4 2015. Styrelsen har från föregående årsmöte haft sju protokollförda sammanträden t.o.m. 25/2 2016. Därutöver förekommer informella möten och telefonkontakter.

Fördelning av lägenheter

1 rum och kök	18 st	4 rum och kök	2 st
2 rum och kök	11 st	5 rum och kök	1 st
3 rum och kök	6 st	Totalt	38 st

Nya medlemmar

Inga lägenheter har överlåtits under året.

Förvaltning och skötsel

Fastighetsskötare är Michael Öhman Bygg & Planering och den ekonomiska förvaltningen utförs av Bokhållaren Klas Flodmark.

Affärslokaler

På grund av väldigt låg förändring av konsumentprisindex är lokalhyrorna i stort sett oförändrade.

Andrahandsuthyrning av lägenheter

I enlighet med stadgarna har styrelsen beslutat införa en avgift om 10% av medlemsavgiften vid andrahandsuthyrning av lägenhet. Avgiften införs 2016-01-01. Nya rutiner för andrahandsuthyrning infördes under 2016 som innebär att medlem ska ansöka om tillstånd på därför avsedd blankett som finns att ladda ner från föreningens hemsida www.bfmjolner.se.

Fastigheten

I fastigheten har följande förbättringar/investeringar skett under 2015:

- Målning skedde under sommaren av 8-ans tak på sydsidan.
- I tvättstugan byttes det 2014 år nyinstallerade torkskåpet ut mot ett nytt torkskåp som nu verkar fungera. De gamla elementen har bytts ut mot nya.
- Tätning av rökkanalerna hos Åkerstedt och Ramström har påbörjats.
- Balkongerna i 8-an har besiktigats och bedömdes vara i godkänt skick men bör ingå i framtida underhållsplaner.
- Besiktning av hissen i 8-an medförde extra kostnader.
- Större rörarbeten och förbättringar har gjorts i Vojas och Oceanics lokaler.

Hemsidan www.bfmjolner.se har nu funnits sedan 2008 och där kan ni hitta stadgar, ordningsregler, årsredovisning och de investeringar som gjorts i fastigheten under åren.

Ekonomi

Fastigheten är taxerad till 61,2 Mnkr, varav byggnad 28,2 Mnkr och mark 33,0 Mnkr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Som framgår av efterföljande resultaträkning redovisas för verksamhetsåret 2015 ett överskott på 337 295 kr vilket är c:a 75 000 högre än föregående år men c:a 35 000 kr lägre än budget. Föreningen har f.n. ett positivt kassaflöde och en tillräcklig ekonomisk buffert för att klara normala underhålls- och reparationsarbeten.

Resultatet av verksamheten för år 2015 samt föreningens ekonomiska ställning per den 31 december 2015 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt	2012	2013	2014	2015
Nettoomsättning	1 744 864	1 755 447	1 773 717	1 781 787
Resultat efter finansiella poster	25 068	-56 072	260 350	337 295
Eget kapital	1 953 630	1 897 558	2 157 908	2 495 204
Taxeringsvärde	47 606 000	61 212 000	61 212 000	61 212 000
varav byggnad	19 606 000	28 212 000	28 212 000	28 212 000
varav mark	28 000 000	33 000 000	33 000 000	33 000 000
Soliditet	40%	44%	51%	56%
Årsavgift / yta bostäder	419	419	419	419
Hysesintäkt / yta lokaler	1 362	1 382	1 415	1 430
Banklån / yta bostäder	1 037	830	622	622
Belåningsvärde (skuld / tax.värde)	5%	3%	2%	2%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	1 534 608
Årets resultat	337 295
Totalt	1 871 903

Styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	-250 000
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	0
I ny räkning balanseras	1 621 903

MC

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Orgnr 702001-4432

RESULTATRÄKNING	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 781 787	1 773 717
Övriga intäkter	2	4 412	3 299
		<u>1 786 199</u>	<u>1 777 016</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-176 603	-122 833
Reparation och underhåll	4	-196 384	-302 833
Taxebundna kostnader	5	-573 241	-576 894
Övriga driftkostnader	6	-142 913	-142 955
Förvaltningskostnader	7	-83 367	-85 617
Avskrivningar	10-11	-226 882	-226 882
		<u>-1 399 390</u>	<u>-1 458 014</u>
Rörelseresultat		386 809	319 002
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-49 524	-58 669
		<u>-49 514</u>	<u>-58 652</u>
Resultat efter finansiella poster		337 295	260 350
Skatt			
Inkomstskatt		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		337 295	260 350

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Orgnr 702001-4432

BALANSRÄKNING	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	3 209 181	3 354 883
Reparationer	11	426 650	507 830
		<hr/>	<hr/>
		3 635 831	3 862 713
Summa anläggningstillgångar		3 635 831	3 862 713
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	0	12 435
		<hr/>	<hr/>
		0	12 435
Kassa och bank	13	805 101	325 433
Summa omsättningstillgångar		805 101	337 868
SUMMA TILLGÅNGAR		4 440 932	4 200 581

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Orgnr 702001-4432

BALANSRÄKNING	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		373 300	373 300
Fond för yttre underhåll		250 000	0
		<u>623 300</u>	<u>373 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 534 608	1 524 258
Årets resultat		337 295	260 350
		<u>1 871 903</u>	<u>1 784 608</u>
Summa eget kapital		2 495 203	2 157 908
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 500 000	1 500 000
		<u>1 500 000</u>	<u>1 500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	16	103 145	254 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	342 584	288 008
		<u>445 729</u>	<u>542 673</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 440 932	4 200 581

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter**

Pantbrev 4 000 000 4 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

NC

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Orgnr 702001-4432

KASSAFLÖDE	2015-12-31	2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	337 295	260 350
Avskrivningar	226 882	226 882
Övrigt post	0	0
	<hr/>	<hr/>
	564 177	487 232
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	12 435	-8 720
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-96 944	88 100
	<hr/>	<hr/>
	-84 509	79 380
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	0	0
	<hr/>	<hr/>
	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	0	-500 000
	<hr/>	<hr/>
	0	-500 000
Årets kassaflöde	479 668	66 612
Likvida medel vid årets början	325 433	258 821
Likvida medel vid årets slut	805 101	325 433

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3).

Avskrivningsprinciper

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till föreningens särskilda förutsättningar.

Not 1 - Nettoomsättning	2015-12-31	2014-12-31
Medlemsavgifter	1 009 388	1 009 388
Hysesintäkter lokaler	772 399	764 329
	<hr/>	<hr/>
	1 781 787	1 773 717
Not 2 - Övriga intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Administrativa avgifter	2 000	0
Övriga intäkter	2 412	3 299
	<hr/>	<hr/>
	4 412	3 299
Not 3 - Fastighetsskötsel	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel avtal	-28 466	-28 466
Trappstädning	-54 699	-32 175
Sotning	-16 312	0
Besiktningkostnader	0	-3 125
Snöröjning	-14 225	0
Löpande fastighetsskötsel	-62 901	-59 067
	<hr/>	<hr/>
	-176 603	-122 833
Not 4 - Reparationer och underhåll	2015-12-31	2014-12-31
Lägenheter	-32 429	0
Lokaler	-68 000	-178 471
Portar, källare, vind	-13 882	-3 917
Tvättstuga	-10 006	-24 888
Hiss	-29 299	-42 439
Fasaden	-2 250	-51 369
Gården	-1 268	-1 749
Tak	-39 250	0
	<hr/>	<hr/>
	-196 384	-302 833

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 5 - Taxebundna kostnader	2015-12-31	2014-12-31
El	-33 076	-35 375
Fjärrvärme	-437 779	-446 432
Vatten	-45 154	-43 586
Sophämtning	-57 232	-51 501
	<hr/>	<hr/>
	-573 241	-576 894
Not 6 - Övriga driftskostnader	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	-27 833	-27 583
Kabel-TV	-29 726	-29 796
Fastighetsskatt	-85 354	-85 576
	<hr/>	<hr/>
	-142 913	-142 955
Not 7 - Förvaltningskostnader	2015-12-31	2014-12-31
Styrelsekostnader	-5 315	-5 742
Kameral förvaltning	-55 000	-55 000
Avgift fastighetsägarna	-4 950	-4 950
Bankkostnader	-1 716	-1 665
Övriga förvaltningskostnader	-16 386	-18 260
	<hr/>	<hr/>
	-83 367	-85 617
Not 8 - Ränteintäkter och liknande resultatposter	2015-12-31	2014-12-31
Ränteintäkter	10	17
	<hr/>	<hr/>
	10	17
Not 9 - Räntekostnader och liknande resultatposter	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader	-49 524	-58 669
	<hr/>	<hr/>
	-49 524	-58 669
Not 10 - Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärde mark	550 000	550 000
Anskaffningsvärde byggnader	6 642 937	6 642 937
Årets nyanskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ack anskaffningsvärde	7 192 937	7 192 937
Ingående avskrivningar byggnad	-3 838 054	-3 692 352
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar byggnad	-145 702	-145 702
Utgående ack avskrivningar	-3 983 756	-3 838 054
Utgående bokfört värde	3 209 181	3 354 883

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 400 000	24 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 812 000	3 812 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	61 212 000	61 212 000

Not 11 - Reparationer

	2015-12-31	2014-12-31
Anskaffningsvärde	1 623 602	1 623 602
Årets nyanskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ack anskaffningsvärde	1 623 602	1 623 602

Ingående avskrivningar	-1 115 772	-1 034 592
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-81 180	-81 180
Utgående ack avskrivningar	-1 196 952	-1 115 772

Planenligt restvärde vid årets slut	426 650	507 830
--	----------------	----------------

Not 12 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda kostnader	0	12 435
	0	12 435

Not 13 - Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Bankkonto	805 092	322 147
Skattekonto	9	3 286
	805 101	325 433

Not 14 - Eget kapital

	Insatser	Reservfond	Bal res	Årets res
Ingående balans	373 300	0	1 524 258	260 350
Disp föreg års resultat		250 000	10 350	-260 350
Årets resultat				337 295
Utgående balans	373 300	250 000	1 534 608	337 295

Not 15 - Skulder till kreditinstitut

	Löptid	Ränteändring	Räntesats	Belopp
Stadshypotek	4 år	2016-10-30	2,95%	1 500 000
				1 500 000

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Orgnr 702001-4432

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

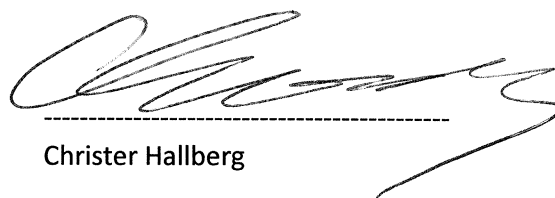
Not 16 - Övriga kortfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Leverantörsskulder	84 832	208 400
Skatteskulder	18 313	46 265
	<hr/>	<hr/>
	103 145	254 665

Not 17 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	337 334	288 008
Övriga interimsskulder	5 250	0
	<hr/>	<hr/>
	342 584	288 008

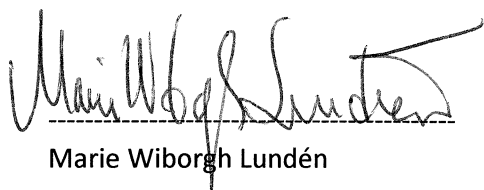
Stockholm den 25 / 2 2016



Nils Christiernsson



Christer Hallberg



Marie Wiborgh Lundén



Lars Svensson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Mjölner nr 2 upa.
Organisationsnummer 702001-4432

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2015. Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att lagen om årsredovisning tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen., disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i Februari 2016.



Torbjörn Åkerstedt



Rolf Högrell