

Årsredovisning för

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Org.nr 702001-4432

Räkenskapsåret
2016-01-01 -- 2016-12-31



Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Org.nr 702001-4432

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

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 12/4 2016. Styrelsen har från föregående årsmöte haft sex protokollförda sammanträden t.o.m. 22/2 2017. 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

Tre lägenheter har överlåtits under året.

Förvaltning och skötsel

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

Affärslokaler

På grund av ökning av KPI höjdes lokalhyrorna med drygt 1%.

Andrahandsuthyrning av lägenheter

För uthyrning av lägenhet i andra hand måste tillstånd erhållas av styrelsen. Blankett för detta ändamål kan laddas ned från föreningens hemsida www.bfmjolner.se. Ansökan måste förnyas varje år och lägenhetsinnehavaren är ansvarig för att andrahandshyresgästen har en giltig hemförsäkring. För andrahandsuthyrning debiteras medlem en avgift om 10% av medlemsavgiften.

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Org.nr 702001-4432

Fastigheten

I fastigheten har följande förbättringar/investeringar skett under 2016:

- Under 2016 har det satsats på löpande underhåll av fastigheten.
- Större rörarbeten och förbättringar har gjorts hos en av lokalhyresgästerna vilket medfört ökade kostnader.
- Brandskyddsbesiktning har genomförts. Ny branddörr till källaren har installerats. Utrymningsbelysning kommer att installeras på vinden och seriekopplade brandvarnare kommer att sättas upp.

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 71,4 Mnkr, varav byggnad 24,7 Mnkr och mark 46,7 Mnkr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Som framgår av efterföljande resultaträkning redovisas för verksamhetsåret 2016 ett överskott på 346 142 kr vilket är c:a 10 000 högre än föregående år men c:a 60 000 kr lägre än budget, pga högre reparationskostnader än väntat. Föreningen har f.n. ett positivt kassaflöde och en tillräcklig ekonomisk buffert för att klara normala underhålls- och reparationsarbeten.

Resultatet av verksamheten för år 2016 samt föreningens ekonomiska ställning per den 31 december 2016 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt	2013	2014	2015	2016
Nettoomsättning	1 755 447	1 773 717	1 781 787	1 816 664
Resultat efter finansiella poster	-56 072	260 350	337 295	346 142
Eget kapital	1 897 558	2 157 908	2 495 204	2 841 346
Taxeringsvärde	61 212 000	61 212 000	61 212 000	71 447 000
varav byggnad	28 212 000	28 212 000	28 212 000	24 721 000
varav mark	33 000 000	33 000 000	33 000 000	46 726 000
Soliditet	44%	51%	56%	73%
Årsavgift / yta bostäder	419	419	419	428
Hyresintäkt / yta lokaler	1 382	1 415	1 430	1 455
Banklån / yta bostäder	830	622	622	207
Belåningsvärde (skuld / tax.värde)	3%	2%	2%	1%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	1 871 904
Årets resultat	346 142
Totalt	2 218 046

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	1 968 046

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Orgnr 702001-4432

RESULTATRÄKNING	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 816 664	1 781 787
Övriga intäkter	2	16 443	4 412
		<u>1 833 107</u>	<u>1 786 199</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-232 483	-176 603
Reparation och underhåll	4	-145 866	-196 384
Taxebundna kostnader	5	-620 813	-573 241
Övriga driftskostnader	6	-134 283	-142 913
Förvaltningskostnader	7	-83 469	-83 367
Avskrivningar	10-11	-226 882	-226 882
		<u>-1 443 796</u>	<u>-1 399 390</u>
Rörelseresultat		389 311	386 809
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	150	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-43 319	-49 524
		<u>-43 169</u>	<u>-49 514</u>
Resultat efter finansiella poster		346 142	337 295
Skatt			
Inkomstskatt		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		346 142	337 295

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Orgnr 702001-4432

BALANSRÄKNING	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	3 063 479	3 209 181
Reparationer	11	345 470	426 650
		<u>3 408 949</u>	<u>3 635 831</u>
Summa anläggningstillgångar		3 408 949	3 635 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	500	0
		<u>500</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	13	474 575	805 101
Summa omsättningstillgångar		475 075	805 101
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 884 024</u>	<u>4 440 932</u>

Mey
/W

BALANSRÄKNING	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		-373 300	-373 300
Fond för yttre underhåll		-250 000	-250 000
		<hr/>	<hr/>
		-623 300	-623 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 871 904	-1 534 608
Årets resultat		-346 142	-337 295
		<hr/>	<hr/>
		-2 218 046	-1 871 904
Summa eget kapital		-2 841 346	-2 495 204
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	-500 000	-1 500 000
		<hr/>	<hr/>
		-500 000	-1 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	16	-158 755	-103 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	-383 923	-342 584
		<hr/>	<hr/>
		-542 678	-445 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-3 884 024	-4 440 932

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Pantbrev 4 000 000 4 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Orgnr 702001-4432

KASSAFLÖDE	2016-12-31	2015-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	346 142	337 295
Avskrivningar	226 882	226 882
Övrigt post	0	0
	<hr/>	<hr/>
	573 024	564 177
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-500	12 435
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	96 949	-96 944
	<hr/>	<hr/>
	96 449	-84 509
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	0	0
	<hr/>	<hr/>
	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-1 000 000	0
	<hr/>	<hr/>
	-1 000 000	0
Årets kassaflöde	-330 527	479 668
Likvida medel vid årets början	805 101	325 433
Likvida medel vid årets slut	474 575	805 101

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

	2016-12-31	2015-12-31
Medlemsavgifter	1 030 844	1 009 388
Hysesintäkter lokaler	785 820	772 399
	<u>1 816 664</u>	<u>1 781 787</u>

Not 2 - Övriga intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Administrativa avgifter	4 200	2 000
Övriga intäkter	12 243	2 412
	<u>16 443</u>	<u>4 412</u>

Not 3 - Fastighetsskötsel

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel avtal	-28 466	-28 466
Trappstädning	-57 756	-54 699
Sotning	0	-16 312
Besiktningkostnader	-8 519	0
Snöröjning	0	-14 225
Löpande fastighetsskötsel	-137 742	-62 901
	<u>-232 483</u>	<u>-176 603</u>

Not 4 - Reparationer och underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Lägenheter	-6 000	-32 429
Lokaler	0	-68 000
Portar, källare, vind	-122 648	-13 882
Tvättstuga	-2 339	-10 006
Hiss	-12 379	-29 299
Fasaden	0	-2 250
Gården	-2 500	-1 268
Tak	0	-39 250
	<u>-145 866</u>	<u>-196 384</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

	2016-12-31	2015-12-31
Not 5 - Taxebundna kostnader		
El	-37 338	-33 076
Fjärrvärme	-474 237	-437 779
Vatten	-50 572	-45 154
Sophämtning	-58 666	-57 232
	<u>-620 813</u>	<u>-573 241</u>
Not 6 - Övriga driftskostnader	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	-28 829	-27 833
Kabel-TV	-21 612	-29 726
Fastighetsskatt	-83 842	-85 354
	<u>-134 283</u>	<u>-142 913</u>
Not 7 - Förvaltningskostnader	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsekostnader	-7 047	-5 315
Kameral förvaltning	-55 000	-55 000
Avgift fastighetsägarna	-4 950	-4 950
Bankkostnader	-1 549	-1 716
Övriga förvaltningskostnader	-14 923	-16 386
	<u>-83 469</u>	<u>-83 367</u>
Not 8 - Ränteintäkter och liknande resultatposter	2016-12-31	2015-12-31
Ränteintäkter	150	10
	<u>150</u>	<u>10</u>
Not 9 - Räntekostnader och liknande resultatposter	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	-43 319	-49 524
	<u>-43 319</u>	<u>-49 524</u>
Not 10 - Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
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	-3 983 756	-3 838 054
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar byggnad	-145 702	-145 702
Utgående ack avskrivningar	-4 129 458	-3 983 756
Utgående bokfört värde	3 063 479	3 209 181

VC/
MW

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Orgnr 702001-4432

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 600 000	24 400 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 121 000	3 812 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 726 000	0
	71 447 000	61 212 000

Not 11 - Reparationer

	2016-12-31	2015-12-31
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	-1 196 952	-1 115 772
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-81 180	-81 180
Utgående ack avskrivningar	-1 278 132	-1 196 952

Planenligt restvärde vid årets slut	345 470	426 650
--	----------------	----------------

Not 12 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda kostnader	500	0
	500	0

Not 13 - Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Bankkonto	474 365	805 092
Skattekonto	210	9
	474 575	805 101

Not 14 - Eget kapital

	Insatser	Reservfond	Bal res	Årets res
Ingående balans	373 300	250 000	1 534 608	337 295
Disp föreg års resultat			337 295	-337 295
Årets resultat				346 142
Utgående balans	373 300	250 000	1 871 903	346 142

Not 15 - Skulder till kreditinstitut

	Löptid	Ränteändring	Räntesats	Belopp
Stadshypotek	3 mån		1,20%	500 000
				500 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 16 - Övriga kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2016-12-31

2015-12-31

-158 755

-84 832

Skatteskulder

0

-18 313

-158 755

-103 145

Not 17 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda medlemsavgifter

2016-12-31

2015-12-31

-383 923

-337 334

Övriga interimsskulder


0

-5 250

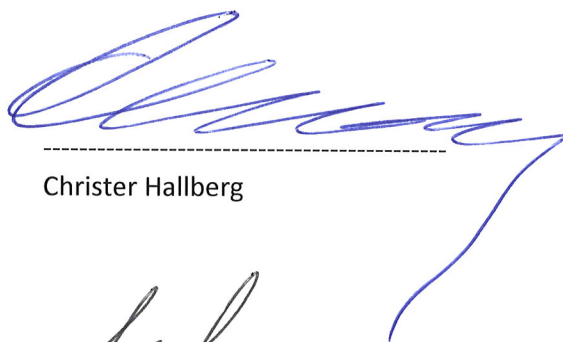
-383 923

-342 584

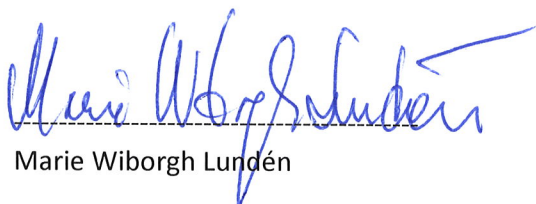
Stockholm den 22 / 2 2017



Nils Christiernsson



Christer Hallberg

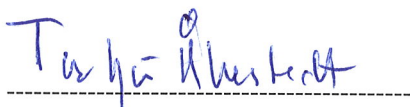


Marie Wiborgh Lundén



Lars Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13 / 2 2017



Torbjörn Åkerstedt



Rolf Högrell

Revisionsberättelse

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2016. 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 2017.


Torbjörn Åkerstedt


Rolf Högrell