

ÅRSREDOVISNING 2013
Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.
Orgnr 702001-4432

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Humleboet 14 med adress Vanadisplan 6-8, 113 31 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 Mona Holdo
Kassör:	Lars Svensson
Suppleanter:	Anita Fornstedt
Revisorer:	Torbjörn Åkerstedt Rolf Högrell

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/4 2013. Styrelsen har från föregående årsmöte haft 7 protokollförda sammanträden t.o.m. 20/2 2014. Därutöver förekommer informella möten och telefonkontakter.

Nya medlemmar

3 st lägenheter har överlåtits under året.

Affärslokaler

På grund av närmast oförändrat konsumentprisindex får våra lokalhyresgäster inte någon höjning på hyran under 2014. Vid omförhandling med två hyresgäster har vi stärkt våra rättigheter genom en bankgaranti på nio månaders hyra.

Förvaltning och skötsel

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

Fastigheten

Den nya hissen i 6:an är slutbesiktigad och godkänd. Gårdsdörrarna är bättrade och målade. Fasaden mot gården är lagad och putsad. Ytterligare åtgärder har vidtagits för att minska vatteninträngningen i hisschakt och pannrum i 8:an, varvid mycket positiva resultat åstadkommits. Båda entrédörrarna har renoverats med nya trösklar så att de lättare går igen

på vintern. Nya dörröppnare har installerats i båda portarna. Dessutom är nya fotgaller beställda. Efter förhandlingar har föreningen fått ersättning på 40 000 kr för utnyttjandet av marken under fastigheten för Citybanan. 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 2013 ett underskott på -56 072 kr vilket är c:a 15 000 kr bättre än budget. Detta beror bl a på den extra intäkten på 40 000 kr för Citybanan samt att vissa kostnadsposter blev aningen högre än budget. Föreningen har f.n. ett positivt kassaflöde och en tillräcklig ekonomisk buffert för att klara normala underhålls- och reparationsarbeten. Föreningen har under året amorterat 500 000 kr på sitt långfristiga lån tack vare ett bra kassaflöde.

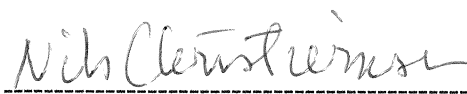
För 2014 budgeterar styrelsen med ett överskott på ca 33 000 kr trots en extra kostnad på ca 200 000 kr för målning av taket samt installationer av värmekablar på tak och i hängrännor.

Resultatet av verksamheten för år 2013 samt föreningens ekonomiska ställning per den 31 december 2013 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning


Förslag till vinstdisposition

För verksamhetsåret 2013 uppgår årets resultat till -56 072 kr. Från föregående år balanserat överskott utgör 1 580 330 kr. Styrelsen föreslår att årets resultat läggs till tidigare år balanserat överskott och att kvarvarande belopp om tillsammans 1 524 258 kr balanseras i ny räkning.

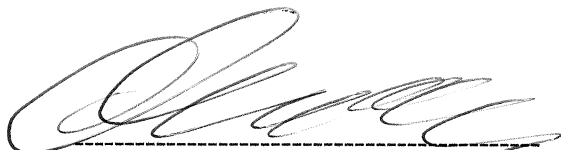
Stockholm den 20 / 2 2014



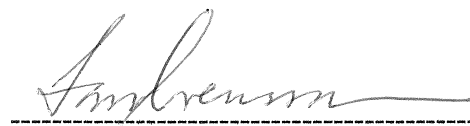
Nils Christiernsson



Mona Holdo



Christer Hallberg



Lars Svensson

RESULTATRÄKNING	2013-01-01-- 2013-12-31	2012-01-01-- 2012-12-31
<u>Intäkter</u>		
Årsavgifter	1 009 388	1 009 388
Hysesintäkter	746 059	735 476
Övriga intäkter	44 600	5 849
	<hr/>	<hr/>
	1 800 047	1 750 713
<u>Kostnader</u>		
Fastighetsskötsel	-167 131	-151 928
Reparation och underhåll	-420 080	-297 786
Driftskostnader	-670 707	-670 738
Fastighetsskatt	-82 890	-60 565
Övriga förvaltningskostnader	Not 1 -87 649	-86 103
Avskrivningar	Not 2 -353 565	-353 565
	<hr/>	<hr/>
	-1 782 022	-1 620 684
Rörelseresultat	18 025	130 029
<u>Resultat från finansiella poster</u>		
Ränteintäkter	22	17
Räntekostnader	-74 119	-104 978
	<hr/>	<hr/>
	-74 097	-104 961
Resultat efter finansiella poster	-56 072	25 068
<u>Skatt</u>		
Inkomstskatt	0	0
	<hr/>	<hr/>
	0	0
Årets resultat	-56 072	25 068
	<hr/>	<hr/>

BALANSRÄKNING (TILLGÅNGAR)**2013-12-31****2012-12-31**

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Fastigheten		1 017 500	1 017 500
Fastighetsförbättringar	Not 2	3 072 092	3 425 657
		<hr/>	<hr/>
		4 089 592	4 443 157

Omsättningstillgångar

Bankkonto		255 155	477 428
Skattekonto		3 666	3 644
Förutbetalda kostn och uppl intäkter	Not 3	3 718	0
Övriga fordringar		0	400
		<hr/>	<hr/>
		262 539	481 472

S:A TILLGÅNGAR**4 352 131****4 924 629**

BALANSRÄKNING (EK & SKULDER)**2013-12-31****2012-12-31****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Insatser

-373 300

-373 300

-373 300

-373 300**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-1 580 330

-1 555 263

Årets resultat

56 072

-25 068

-1 524 258

-1 580 330**Summa eget kapital**

Not 4

-1 897 558**-1 953 630****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 5

-2 000 000

-2 500 000

-2 000 000

-2 500 000**Kortfristiga skulder**

Skatteskulder

-27 242

-5 411

Övriga kortfristiga skulder

-106 936

-165 261

Uppl kostnader och förutbetalda intäkter

Not 6

-320 395

-300 327

-454 573

-470 999**S:A SKULDER & EGET KAPITAL****---

-4 352 131****---

-4 924 629****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Poster inom linjen**

Pantbrev

4 000 000

4 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar och noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges. Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och BFN:s allmänna råd. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Följande avskrivningstider tillämpas.

Byggnad	Motsvarande amortering på fastighetslånen
Reparationer renoveringar	20 år

Not 1. Anställda och personalkostnader

Föreningen har under året inte haft någon anställd

Not 2. Avskrivningar

Fastighetsförbättringar	2013-12-31	2012-12-31
Ack anskaffningsvärden vid årets början	7 071 308	7 071 308
Årets nyanskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	7 071 308	7 071 308
Ack avskrivningar vid årets början	-3 645 651	-3 292 086
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-353 565	-353 565
Utgående ack avskrivningar	-3 999 216	-3 645 651
Planenligt restvärde vid årets slut	3 072 092	3 425 657

Installationer	2013-12-31	2012-12-31
Ack anskaffningsvärden vid årets början	727 729	727 729
Årets nyanskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	727 729	727 729
Ack avskrivningar vid årets början	-691 334	-691 334
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-36 395	-36 395
Utgående ack avskrivningar	-727 729	-727 729
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0

Not 3. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda kostnader	3 718	0
	<u>3 718</u>	<u>0</u>

Not 4. Eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets Resultat
Ingående balans	373 300	1 555 263	25 068
Disp föreg års resultat		25 068	-25 068
Årets resultat			-56 072
Utgående balans	<u>373 300</u>	<u>1 580 330</u>	<u>-56 072</u>

Not 5. Långfristiga skulder

	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Stadshypotek	2,95 %	2016-10-30	1 500 000
Stadshypotek	2,51 %	2014-09-30	500 000
			<u>2 000 000</u>

Not 6. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	320 395	290 535
Upplupna utgiftsräntor	0	9 792
	<u>320 395</u>	<u>300 327</u>

Revisionsberättelse

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2013. 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 revisionsred.

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

Stockholm i Februari 2014.



Torbjörn Åkerstedt



Rolf Högrell