

Årsredovisning för

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Org.nr 702001-4432

Räkenskapsåret
2014-01-01 -- 2014-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

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 Marie Wiborgh Lundén
Kassör:	Lars Svensson
Suppleanter:	Mona Holdo
Revisorer:	Torbjörn Åkerstedt Rolf Högrell

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8/4 2014. Styrelsen har från föregående årsmöte haft sju protokollförda sammanträden t.o.m. 23/2 2015. 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

2 st lägenheter har överlåtits under året.

Affärslokaler

På grund av närmast oförändrat konsumentprisindex får våra lokalhyresgäster inte någon höjning på hyran under 2015. Vi har en ny lokalhyresgäst för "Ellens lokal" Signori Studios AB, kontraktet löper till 30/9 2017 och hyresgästen har ställt en bankgaranti motsvarande cirka nio månaders hyra.

Förvaltning och skötsel

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

Fastigheten

I fastigheten har följande förbättringar/investeringar skett under 2014:

Fotgaller har installerats i båda portarna. Marmorfasaden har tvättats och förseglats.

Hisschaktet i 8-an har ommålats. I tvättstugan har ett av torkskåpen ersatts med ett nytt proffsskåp (Miele) med större kapacitet. Marmorgolvet i båda portarna har slipats och efterbehandlats samt trasiga plattor är utbytta. Ett stort stambyte har skett i lokalerna mot Rödabergsbrinken.

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 2014 ett överskott på 260 350 kr vilket är c:a 240 000 kr bättre än budget. Detta beror på lägre kostnader än budgeterat för fastighetsskötsel och taxebundna kostnader samt lägre avskrivningar vid övergången till K3. 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.

Resultatet av verksamheten för år 2014 samt föreningens ekonomiska ställning per den 31 december 2014 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 773 717	1 755 447	1 744 864	1 753 170
Resultat efter finansiella poster	260 350	-56 072	25 068	38 878
Eget kapital	2 031 222	1 897 558	1 953 630	1 928 563
Taxeringsvärde	61 212 000	61 212 000	47 606 000	47 606 000
varav byggnad	28 212 000	28 212 000	19 606 000	19 606 000
varav mark	33 000 000	33 000 000	28 000 000	28 000 000
Soliditet	50%	44%	40%	36%
Årsavgift / yta bostäder	419	419	419	430
Hysesintäkt / yta lokaler	1 368	1 334	1 314	1 281
Banklån / yta bostäder	622	830	1 037	1 244
Belåningsvärde (skuld / tax.värde)	2%	3%	5%	6%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	1 524 258
Årets resultat	260 350
Totalt	1 784 608

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	1 534 608

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Orgnr 702001-4432

RESULTATRÄKNING	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 773 717	1 755 447
Övriga intäkter	2	3 299	44 600
		<u>1 777 016</u>	<u>1 800 047</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-122 833	-167 131
Reparation och underhåll	4	-302 833	-420 080
Taxebundna kostnader	5	-576 894	-614 176
Övriga driftskostnader	6	-142 955	-139 421
Förvaltningskostnader	7	-85 617	-87 649
Avskrivningar	10-11	-226 882	-353 565
		<u>-1 458 014</u>	<u>-1 782 022</u>
Rörelseresultat		319 002	18 025
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	17	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-58 669	-74 119
		<u>-58 652</u>	<u>-74 097</u>
Resultat efter finansiella poster		260 350	-56 072
Skatt			
Inkomstskatt		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		260 350	-56 072

NC

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

BALANSRÄKNING	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	3 354 883	4 089 592
Reparationer	11	507 830	0
		<u>3 862 713</u>	<u>4 089 592</u>
Summa anläggningstillgångar		3 862 713	4 089 592
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	12 435	3 718
		<u>12 435</u>	<u>3 718</u>
Kassa och bank	13	325 433	258 821
Summa omsättningstillgångar		337 868	262 539
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 200 581</u>	<u>4 352 131</u>

NC

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Orgnr 702001-4432

BALANSRÄKNING	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		-373 300	-373 300
Upplåtelseavgifter		0	0
Fond för yttre underhåll		0	0
		<hr/>	<hr/>
		-373 300	-373 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 524 258	-1 580 330
Årets resultat		-260 350	56 072
		<hr/>	<hr/>
		-1 784 608	-1 524 258
Summa eget kapital		-2 157 908	-1 897 558
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	-1 500 000	-2 000 000
Övriga långfristiga skulder		0	0
		<hr/>	<hr/>
		-1 500 000	-2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Övriga kortfristiga skulder	16	-254 665	-134 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	-288 008	-320 395
		<hr/>	<hr/>
		-542 673	-454 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-4 200 581	-4 352 131

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**Ställda säkerheter**

Pantbrev 4 000 000 4 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

AC

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Orgnr 702001-4432

KASSAFLÖDE	2014-12-31	2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	260 350	-56 072
Avskrivningar	226 882	353 565
Utrangeringar	0	0
	<hr/> 487 232	<hr/> 297 493
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-8 720	-3 318
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	88 100	-16 426
	<hr/> 79 380	<hr/> -19 744
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	0	0
	<hr/> 0	<hr/> 0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-500 000	-500 000
	<hr/> -500 000	<hr/> -500 000
Årets kassaflöde	66 612	-222 251
Likvida medel vid årets början	258 821	481 072
Likvida medel vid årets slut	325 433	258 821

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).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3: principer, vilket föreningen använt sig av. Olika redovisningsprinciper har därmed tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, vilket innebär att det finns brister i jämförbarheten mellan åren.

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. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Not 1 - Nettoomsättning	2014-12-31	2013-12-31
Medlemsavgifter	1 009 388	1 009 388
Hysesintäkter lokaler	764 329	746 059
	<hr/>	<hr/>
	1 773 717	1 755 447
Not 2 - Övriga intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Administrativa avgifter	3 200	4 600
Övriga intäkter	99	40 000
	<hr/>	<hr/>
	3 299	44 600
Not 3 - Fastighetsskötsel	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskötsel avtal	-28 466	-28 466
Trappstädning	-32 175	-37 106
Besiktningsskostnader	-3 125	-3 125
Löpande fastighetsskötsel	-59 067	-98 434
	<hr/>	<hr/>
	-122 833	-167 131

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

	2014-12-31	2013-12-31
Not 4 - Reparationer och underhåll		
Lägenheter	0	-40 650
Lokaler	-178 471	-10 178
Portar, källare, vind	-3 917	-74 417
Tvättstuga	-24 888	0
Hiss	-42 439	-289 226
Fasaden	-51 369	0
Gården	-1 749	-5 609
	<hr/>	<hr/>
	-302 833	-420 080
Not 5 - Taxebundna kostnader	2014-12-31	2013-12-31
El	-35 375	-39 644
Fjärrvärme	-446 432	-485 392
Vatten	-43 586	-45 154
Sophämtning	-51 501	-43 986
	<hr/>	<hr/>
	-576 894	-614 176
Not 6 - Övriga driftskostnader	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsförsäkring	-27 583	-25 170
Kabel-TV	-29 796	-31 361
Fastighetsskatt	-85 576	-82 890
	<hr/>	<hr/>
	-142 955	-139 421
Not 7 - Förvaltningskostnader	2014-12-31	2013-12-31
Styrelsekostnader	-5 742	-6 872
Kameral förvaltning	-55 000	-55 000
Avgift fastighetsägarna	-4 950	-5 008
Bankkostnader	-1 665	-1 812
Övriga förvaltningskostnader	-18 260	-18 957
	<hr/>	<hr/>
	-85 617	-87 649
Not 8 - Ränteintäkter och liknande resultatposter	2014-12-31	2013-12-31
Ränteintäkter	17	22
Övriga finansiella intäkter	0	0
	<hr/>	<hr/>
	17	22
Not 9 - Räntekostnader och liknande resultatposter	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	-58 669	-74 119
Övriga finansiella kostnader	0	0
	<hr/>	<hr/>
	-58 669	-74 119

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

	2014-12-31	2013-12-31
Not 10 - Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde mark	550 000	0
Anskaffningsvärde byggnader	6 642 937	1 017 500
Årets nyanskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ack anskaffningsvärde	6 642 937	1 017 500
Ingående avskrivningar byggnad	-3 692 352	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar byggnad	-145 702	0
Utgående ack avskrivningar	-3 838 054	0
Utgående bokfört värde	3 354 883	1 017 500
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	2014-12-31	2013-12-31
Anskaffningsvärde	1 623 602	7 071 308
Årets nyanskaffningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ack anskaffningsvärde	1 623 602	7 071 308
Ingående avskrivningar	-1 034 592	-3 645 651
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-81 180	-353 565
Utgående ack avskrivningar	-1 115 772	-3 999 216
Planenligt restvärde vid årets slut	507 830	3 072 092
Not 12 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda kostnader	12 435	3 718
	12 435	3 718
Not 13 - Kassa och bank	2014-12-31	2013-12-31
Bankkonto	322 147	255 155
Skattekonto	3 286	3 666
	325 433	258 821

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Orgnr 702001-4432

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 14 - Eget kapital	Insatser	Bal res	Årets res
Ingående balans	373 300	1 580 330	-56 072
Disp föreg års resultat		-56 072	56 072
Årets resultat			260 350
Utgående balans	373 300	1 524 258	260 350

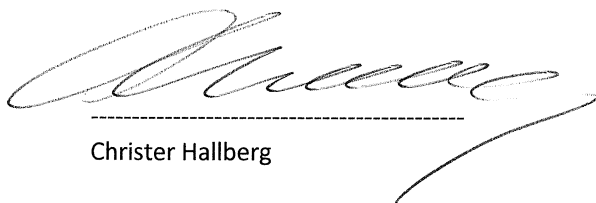
Not 15 - Skulder till kreditinstitut	Löptid	Ränteändring	Räntesats	Belopp
Stadshypotek	4 år	2016-10-30	2,95%	1 500 000
				1 500 000

Not 16 - Övriga kortfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Leverantörsskulder	-208 400	-106 936
Skatteskulder	-46 265	-27 242
	-254 665	-134 178

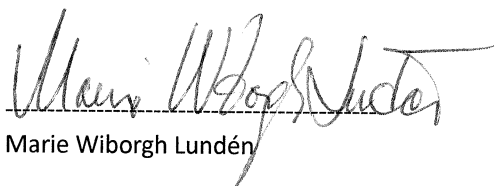
Not 17 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	-288 008	-320 395
	-288 008	-320 395

Stockholm den 23 / 2 2015

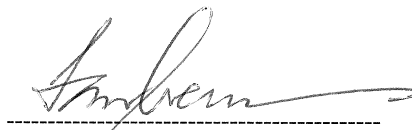
Nils Christiernsson



Christer Hallberg



Marie Wiborgh Lundén



Lars Svensson