Årsredovisning för

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Org.nr 702001-4432

Räkenskapsåret
2017-01-01 -- 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 och Bo Holmstedt
Revisorer:	Torbjörn Åkerstedt och Rolf Högrell

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10/4 2017. Styrelsen har från föregående årsmöte haft sju protokollförda sammanträden t.o.m. 21/2 2018. 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, två st i port 6 och en i port 8.

Förvaltning och skötsel

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

Affärslokaler

Kontrakt på fem år har skrivits med Fotograf Roland Persson AB som tagit över Oceanics lokal från och med 1 februari 2018. På grund av ökning av KPI höjdes lokalhyrorna med ca 1,7%.

Andrahandsuthyrning av lägenheter

I enlighet med stadgarna får föreningen ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse av lägenheten med högst 10 % av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts en del av ett år beräknas den tillåtna högsta avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avslutas eller påbörjas uthyrningen under ett kvartal betalas den extra avgiften för hela det kvartalet. Ansökan måsta förnyas varje år och lägenhetsinnehavaren är ansvarig för att andrahandshyresgästen har en giltig hemförsäkring. I fastigheten är för närvarande 9 lägenheter uthyrda i andra hand.

MC

Fastigheten

I fastigheten har följande förbättringar/investeringar skett under 2017:

- Bättring av fönster och vädringsbalkonger är avslutad. Det har visat sig att fönstren var i betydligt sämre skick än förväntat, bland annat beroende på att förra renoveringen var undermålig.
- Löpande underhåll av fastigheten. Diverse arbeten har genomförts avseende sprickor och fuktskador.
- En OVK-besiktning av ventilationssystemet genomfördes i oktober 2017. Till några lägenheter fick man tyvärr inte tillgång. Det visade sig vara en hel del småsaker som bör åtgärdas. Lägenhetsinnehavaren ansvarar för att det blir åtgärdat och står själv för kostnaden.
- Utrymningsbelysning har installerats på vinden och seriekopplade brandvarnare.
- Portarna är i dåligt skick och de alternativ som återstår efter avslag på bygglov är att byta till liknande alternativt renovera de gamla.
- Rökkanalerna har provtryckts i 8:an. Alla kanaler var täta utom en som kommer att åtgärdas under vårer
- På gården har under hösten planterats nya tujor.
- Den genomförda tekniska besiktningen av MWN-konsult har resulterat i en uppdaterad underhållsplan.
- Under året har fiber installerats i fastigheten.
- Stadgarna är uppdaterade med nya regler för andrahandsuthyrning och korrespondens. De nya lagar som gäller avseende kallelsetider för ekonomiska föreningar måste förekommas av årsstämmobeslut och beslut på extra stämma för att kunna införas i stadgarna.

Hemsidan www.bfmjolner.se har nu funnits sedan 2008 och där kan man 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 2017 ett överskott på 62 633 kr vilket är c:a 285 000 lägre än föregående år och c:a 250 000 kr lägre än budget. Orsaken är att fönsterrenoveringen på ca 285 000 kr belastade resultatet direkt, vilket inte var planerat, istället för en avskrivning över flera år. Föreningen har f.n. ett positivt kassaflöde och en tillräcklig ekonomisk buffert för att klara normala underhålls- och reparationsarbeten.

Resultatet av verksamheten för år 2017 samt föreningens ekonomiska ställning per den 31 december 2017 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Nettoomsättning	1 773 717	1 781 787	1 816 664	1 845 928
Resultat efter finansiella poster	260 350	337 295	346 142	62 633
Eget kapital	2 157 908	2 495 204	2 841 346	2 903 978
Taxeringsvärde	61 212 000	61 212 000	71 447 000	71 447 000
varav byggnad	28 212 000	28 212 000	24 721 000	24 721 000
varav mark	33 000 000	33 000 000	46 726 000	46 726 000
Soliditet	51%	56%	73%	75%
Årsavgift / yta bostäder	419	419	428	428
Hyresintäkt / yta lokaler	1 415	1 430	1 455	1 509
Banklån / yta bostäder	622	622	207	207
Belåningsvärde (skuld / tax.värde)	2%	2%	1%	1%

MC

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	1 968 046
Årets resultat	62 633
Totalt	**2 030 678**

Styrelsen föreslår följande disposition	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	0
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	0
I ny räkning balanseras	**2 030 678**

RESULTATRÄKNING	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 845 928	1 816 664
Övriga intäkter	2	6 404	16 443
		1 852 332	1 833 107
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-250 611	-232 483
Reparation och underhåll	4	-403 399	-145 866
Taxebundna kostnader	5	-611 984	-620 813
Övriga driftskostnader	6	-197 588	-134 283
Förvaltningskostnader	7	-88 203	-83 469
Avskrivningar	10-11	-226 882	-226 882
		-1 778 667	-1 443 796
Rörelseresultat		**73 666**	**389 311**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	150
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-11 033	-43 319
		-11 033	-43 169
Resultat efter finansiella poster		**62 633**	**346 142**
Skatt			
Inkomstskatt		0	0
		0	0
Årets resultat		**62 633**	**346 142**

NC

BALANSRÄKNING	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	2 917 777	3 063 479
Reparationer	11	264 290	345 470
		3 182 067	3 408 949
Summa anläggningstillgångar		**3 182 067**	**3 408 949**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	500	500
		500	500
Kassa och bank	**13**	**704 637**	**474 575**
Summa omsättningstillgångar		**705 137**	**475 075**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 887 204**	**3 884 024**

NC

BALANSRÄKNING	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**14**		
Bundet eget kapital			
Insatser		-373 300	-373 300
Fond för yttre underhåll		-500 000	-250 000
		-873 300	-623 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 968 046	-1 871 904
Årets resultat		-62 633	-346 142
		-2 030 678	-2 218 046
Summa eget kapital		**-2 903 978**	**-2 841 346**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	-500 000	-500 000
		-500 000	-500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	16	-211 048	-158 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	-272 178	-383 923
		-483 226	-542 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**-3 887 204**	**-3 884 024**
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Pantbrev		4 000 000	4 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NC

KASSAFLÖDE	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	62 633	346 142
Avskrivningar	226 882	226 882
Övrigt post	0	0
	289 515	573 024
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	0	-500
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-59 452	96 949
	-59 452	96 449
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	0	0
	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	0	-1 000 000
	0	-1 000 000
Årets kassaflöde	**230 063**	**-330 527**
Likvida medel vid årets början	474 574	805 101
Likvida medel vid årets slut	704 637	474 575

NC

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).

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	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Medlemsavgifter	1 030 864	1 030 844
Hyresintäkter lokaler	815 064	785 820
	1 845 928	1 816 664

Not 2 - Övriga intäkter	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Administrativa avgifter	6 400	4 200
Övriga intäkter	4	12 243
	6 404	16 443

Not 3 - Fastighetsskötsel	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Fastighetsskötsel avtal	-28 554	-28 466
Trappstädning	-56 702	-57 756
Sotning	-12 349	0
Besiktningskostnader	-72 000	-8 519
Löpande underhåll	-67 958	-137 742
Övrig fastighetsskötsel	-13 048	0
	-250 611	-232 483

Not 4 - Reparationer och underhåll	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Lägenheter	-9 800	-6 000
Lokaler	-18 431	0
Portar, källare, vind	-10 334	-122 648
Tvättstuga	0	-2 339
Hiss	-60 916	-12 379
Fasaden	-1 875	0
Fönster	-286 962	0
Gården	-5 575	-2 500
Tak	-9 506	0
	-403 399	-145 866

MC

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 5 - Taxebundna kostnader	**2017-12-31**	**2016-12-31**
El	-39 151	-37 338
Fjärrvärme	-464 521	-474 237
Vatten	-53 063	-50 572
Sophämtning	-55 249	-58 666
	-611 984	-620 813

Not 6 - Övriga driftskostnader	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Fastighetsförsäkring	-32 001	-28 829
Kabel-TV	-21 957	-21 612
Fastighetsskatt	-143 630	-83 842
	-197 588	-134 283

Not 7 - Förvaltningskostnader	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Styrelsekostnader	-5 655	-7 047
Kameral förvaltning	-55 000	-55 000
Avgift fastighetsägarna	-4 997	-4 950
Bankkostnader	-1 679	-1 549
Övriga förvaltningskostnader	-20 872	-14 923
	-88 203	-83 469

Not 8 - Ränteintäkter och liknande resultatposter	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ränteintäkter	0	150
	0	150

Not 9 - Räntekostnader och liknande resultatposter	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Räntekostnader	-11 033	-43 319
	-11 033	-43 319

Not 10 - Byggnader och mark	**2017-12-31**	**2016-12-31**
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	-4 129 458	-3 983 756
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar byggnad	-145 702	-145 702
Utgående ack avskrivningar	**-4 275 160**	**-4 129 458**
Utgående bokfört värde	**2 917 777**	**3 063 479**

NC

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 121 000	4 121 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 726 000	2 726 000
	71 447 000	**71 447 000**

Not 11 - Reparationer	**2017-12-31**	**2016-12-31**
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	-1 278 132	-1 196 952
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-81 180	-81 180
Utgående ack avskrivningar	**-1 359 312**	**-1 278 132**
Planenligt restvärde vid årets slut	**264 290**	**345 470**

Not 12 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Förutbetalda kostnader	500	500
	500	500

Not 13 - Kassa och bank	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Bankkonto	704 427	474 365
Skattekonto	210	210
	704 637	474 575

Not 14 - Eget kapital	**Insatser**	**Reservfond**	**Bal res**	**Årets res**
Ingående balans	373 300	250 000	1 871 904	346 142
Disp föreg års resultat		250 000	96 142	-346 142
Årets resultat				62 633
Utgående balans	373 300	500 000	1 968 046	62 633

Not 15 - Skulder till kreditinstitut	**Löptid**	**Ränteändring**	**Räntesats**	**Belopp**
Stadshypotek	3 mån		1,20%	500 000
				500 000

NC

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 16 - Övriga kortfristiga skulder	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Leverantörsskulder	-158 882	-158 755
Skatteskulder	-52 166	0
	-211 048	-158 755

Not 17 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Förutbetalda medlemsavgifter	-272 178	-383 923
Övriga interimsskulder	0	0
	-272 178	-383 923

Stockholm den 21 / 2 2018

Nils Christiernsson

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 2017. 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 2018.

Torbjörn Åkerstedt

Rolf Högrell