

Årsredovisning för

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Org.nr 702001-4432

Räkenskapsåret
2018-01-01 -- 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

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:	Marie Wiborgh Lundén
Ledamöter:	Christer Hallberg, Bo Holmstedt och Jeanette Bergvall
Suppleanter:	Nils Christiernsson och Roger Ekenlöw
Revisorer:	Torbjörn Åkerstedt och Rolf Högrell

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17/4 2018 och en extra stämma den 15/5 2018. Stadgarna har justerats på grund av nya regler för utskick av kallelser enligt Förordning (1987:978) om ekonomiska föreningar. Styrelsen har från föregående årsmöte haft sex protokollförda sammanträden t.o.m. 19/2 2019. Därutöver förekommer informella möten och telefonkontakter. Information har skickats ut till medlemmarna avseende GDPR. Under året har tre nyhetsbrev skickats ut till medlemmarna.

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 stycken i port 8 och en i port 6.

Förvaltning och skötsel

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

Affärslokaler

Alla våra sex affärslokaler är uthyrda. På grund av ökning av KPI höjdes lokalhyrorna med ca 1,7%.

Fastigheten

I fastigheten har följande förbättringar/investeringar skett under 2018:

- Löpande underhåll har utförts på fastigheten.
- Diverse arbeten har genomförts avseende sprickor och fuktskador.
- Portarna i 6:an och 8:an har renoverats och utrustats med nya spanjletter. Målning har även skett av garageport, gårdens staket samt vissa stuprör.
- I fotografens lokaler har förbättringar av avloppssystem genomförts.

Fastigheten fortsättning

- OVK besiktning av ventilationssystemet genomfördes hösten 2017. Under våren och sommaren ska gjorda påpekanden ha åtgärdats av lägenhetsinnehavarna.
- "FuranFlex" har installerats i rökkanal i 8:an under våren och efter provtryckning kunde konstateras att rökkanalen nu är tät.
- En trädgårdsgrupp har bildats som sett till att vi fått nya bord på gården och fina blommor. Tyvärr har de tujor som planterades under hösten tagit stryk och kommer därför att ersättas med något annat.

Hemsidan www.bfmjolner.se har nu funnits sedan 2008 och där kan man hitta stadgar, ordningsregler, årsredovisningar 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 2018 ett överskott på 398 473 kr vilket är c:a 335 000 högre än föregående år och c:a 155 000 kr högre än budget, vilket beror på lägre kostnader för reparation och underhåll än förväntat. Under året har föreningen löst sitt sista lån om 0,5 mnkr vilket gör att fastigheten f.n. är obelånad. Föreningen har f.n. ett positivt kassaflöde och en tillräcklig ekonomisk buffert för att klara normala underhålls- och reparationsarbeten.

Resultatet av verksamheten för år 2018 samt föreningens ekonomiska ställning per den 31 december 2018 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt	2015	2016	2017	2018
Nettoomsättning	1 781 787	1 816 664	1 845 928	1 888 075
Resultat efter finansiella poster	337 295	346 142	62 633	398 473
Eget kapital	2 495 204	2 841 346	2 903 978	3 302 451
Taxeringsvärde	61 212 000	71 447 000	71 447 000	71 447 000
varav byggnad	28 212 000	24 721 000	24 721 000	24 721 000
varav mark	33 000 000	46 726 000	46 726 000	46 726 000
Soliditet	56%	73%	75%	89%
Årsavgift / yta bostäder	419	428	428	434
Hysesintäkt / yta lokaler	1 430	1 455	1 509	1 558
Banklån / yta bostäder	622	207	207	0
Belåningsvärde (skuld / tax.värde)	2%	1%	1%	0%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	2 030 678
Årets resultat	398 473
Totalt	2 429 151

Styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	-300 000
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	0
I ny räkning balanseras	2 129 151

um

RESULTATRÄKNING	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 888 075	1 845 928
Övriga intäkter	2	4 200	6 404
		<u>1 892 275</u>	<u>1 852 332</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-172 613	-250 611
Reparation och underhåll	4	-178 534	-403 399
Taxebundna kostnader	5	-642 357	-611 984
Övriga driftskostnader	6	-182 454	-197 588
Förvaltningskostnader	7	-83 681	-88 203
Avskrivningar	10-11	-226 882	-226 882
		<u>-1 486 521</u>	<u>-1 778 667</u>
Rörelseresultat		405 754	73 666
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 281	-11 033
		<u>-7 281</u>	<u>-11 033</u>
Resultat efter finansiella poster		398 473	62 633
Skatt			
Inkomstskatt		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		398 473	62 633

uu

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	2 772 075	2 917 777
Reparationer	11	183 110	264 290
		<u>2 955 185</u>	<u>3 182 067</u>
Summa anläggningstillgångar		2 955 185	3 182 067
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	0	500
		<u>0</u>	<u>500</u>
Kassa och bank	13	769 898	704 637
Summa omsättningstillgångar		769 898	705 137
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 725 083</u>	<u>3 887 204</u>

uuu

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		-373 300	-373 300
Fond för yttre underhåll		-500 000	-500 000
		<u>-873 300</u>	<u>-873 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 030 678	-1 968 046
Årets resultat		-398 473	-62 633
		<u>-2 429 151</u>	<u>-2 030 678</u>
Summa eget kapital		-3 302 451	-2 903 978
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	-500 000
		<u>0</u>	<u>-500 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	15	-103 065	-211 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	-319 567	-272 178
		<u>-422 632</u>	<u>-483 226</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-3 725 083	-3 887 204

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter			
Pantbrev		4 000 000	4 000 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

KASSAFLÖDE	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	398 473	62 633
Avskrivningar	226 882	226 882
Övrigt post	0	0
	<hr/> 625 355	<hr/> 289 515
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	500	0
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-60 594	-59 452
	<hr/> -60 094	<hr/> -59 452
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	0	0
	<hr/> 0	<hr/> 0
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	-500 000	0
	<hr/> -500 000	<hr/> 0
Årets kassaflöde	65 261	230 063
Likvida medel vid årets början	704 637	474 574
Likvida medel vid årets slut	769 898	704 637

uuu

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

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemsavgifter	1 046 942	1 030 864
Hyresintäkter lokaler	841 133	815 064
	<u>1 888 075</u>	<u>1 845 928</u>

Not 2 - Övriga intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Administrativa avgifter	4 200	6 400
Övriga intäkter	0	4
	<u>4 200</u>	<u>6 404</u>

Not 3 - Fastighetsskötsel

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskötsel avtal	-30 353	-28 554
Trappstädning	-59 264	-56 702
Sotning	-2 063	-12 349
Besiktningkostnader	-7 625	-72 000
Löpande underhåll	-65 823	-67 958
Övrig fastighetsskötsel	-7 485	-13 048
	<u>-172 613</u>	<u>-250 611</u>

Not 4 - Reparationer och underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Lägenheter	-42 500	-9 800
Lokaler	-57 083	-18 431
Portar, källare, vind	-53 671	-10 334
Hiss	-9 372	-60 916
Fasaden	-1 125	-1 875
Fönster	0	-286 962
Gården	-14 783	-5 575
Tak	0	-9 506
	<u>-178 534</u>	<u>-403 399</u>

mw

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 5 - Taxebundna kostnader	2018-12-31	2017-12-31
El	-45 034	-39 151
Fjärrvärme	-475 262	-464 521
Vatten	-55 667	-53 063
Sophämtning	-66 394	-55 249
	<u>-642 357</u>	<u>-611 984</u>
Not 6 - Övriga driftskostnader	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	-33 142	-32 001
Kabel-TV	-22 414	-21 957
Fastighetsskatt	-126 898	-143 630
	<u>-182 454</u>	<u>-197 588</u>
Not 7 - Förvaltningskostnader	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsekostnader	-5 243	-5 655
Kameral förvaltning	-55 000	-55 000
Avgift fastighetsägarna	-5 082	-4 997
Bankkostnader	-1 742	-1 679
Övriga förvaltningskostnader	-16 614	-20 872
	<u>-83 681</u>	<u>-88 203</u>
Not 8 - Ränteintäkter och liknande resultatposter	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 9 - Räntekostnader och liknande resultatposter	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	-7 281	-11 033
	<u>-7 281</u>	<u>-11 033</u>
Not 10 - Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
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	-4 275 160	-4 129 458
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar byggnad	-145 702	-145 702
Utgående ack avskrivningar	-4 420 862	-4 275 160
Utgående bokfört värde	2 772 075	2 917 777

W

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

	2018-12-31	2017-12-31
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	-1 359 312	-1 278 132
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-81 180	-81 180
Utgående ack avskrivningar	-1 440 492	-1 359 312

Planenligt restvärde vid årets slut	183 110	264 290
--	----------------	----------------

Not 12 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	0	500
	0	500

Not 13 - Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankkonto	769 859	704 427
Skattekonto	39	210
	769 898	704 637

Not 14 - Eget kapital

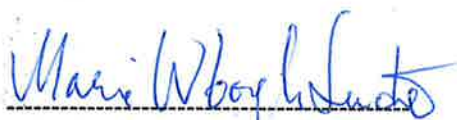
	Insatser	Reservfond	Bal res	Årets res
Ingående balans	373 300	500 000	1 968 046	62 633
Disp föreg års resultat			62 633	-62 633
Årets resultat				398 473
Utgående balans	373 300	500 000	2 030 679	398 473

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 15 - Övriga kortfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	-74 436	-158 882
Skatteskulder	-28 629	-52 166
	<hr/>	<hr/>
	-103 065	-211 048


Not 16 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	-319 317	-272 178
Övriga interimsskulder	-250	0
	<hr/>	<hr/>
	-319 567	-272 178

Stockholm den 26 / 2 2019


Marie Wiborgh Lundén


Christer Hallberg


Jeanette Bergvall


Bo Holmstedt

Revisionsberättelse

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2018. 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 revisions sed.

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

Stockholm i Februari 2019.



Torbjörn Åkerstedt



Rolf Högrell