

Årsredovisning för

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Org.nr 702001-4432

Räkenskapsåret
2019-01-01 -- 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 (avgick våren 2019)
Revisorer:	Torbjörn Åkerstedt och Rolf Högrell

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25/3 2019. Styrelsen har från föregående årsmöte haft sex protokollförda sammanträden t.o.m. 17/2 2020. 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

Fyra lägenheter har överlåtits under året, två stycken i port 8 och två i port 6.

Förvaltning och skötsel

Fastighetsskötare 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 1,6%.

Fastigheten

I fastigheten har följande förbättringar/investeringar skett under 2019:

- Löpande underhåll har utförts på fastigheten.
- Hissarna har besiktats och justeringar gjorts på hiss i 8:an.
- Energideklaration utförd med godkänt resultat - nästa deklaration ska ske om tio år.
- I pannrummet har byte skett av rörventiler och asbestsanering samt uppsnygning av utrymmet.
- Spolning av stammar genomförts i lokaler samt köksstammar i 8:an och 6:an.
- Trädgårdsgruppen har sett till att gården har fina blommor och ersatt tujorna med en ny häck som vi hoppas kommer att klara sig.

Fastigheten fortsättning

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 99,5 mnkr, varav byggnad 29,0 mnkr och mark 70,5 mnkr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Som framgår av efterföljande resultaträkning redovisas för verksamhetsåret 2019 ett överskott på 178 056 kr vilket är c:a 220 000 lägre än föregående år och c:a 58 000 kr lägre än budget, vilket beror på högre kostnader för reparation och underhåll än förväntat. Föreningen har f.n. ett positivt kassaflöde och en tillräcklig ekonomisk buffert för att klara normala underhålls- och reparationsarbeten.

Resultatet av verksamheten för år 2019 samt föreningens ekonomiska ställning per den 31 december 2019 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt	2016	2017	2018	2019
Nettoomsättning	1 816 664	1 845 928	1 888 075	1 906 641
Resultat efter finansiella poster	346 142	62 633	398 473	178 056
Eget kapital	2 841 346	2 903 978	3 302 451	3 478 854
Taxeringsvärde	71 447 000	71 447 000	71 447 000	99 463 000
varav byggnad	24 721 000	24 721 000	24 721 000	28 972 000
varav mark	46 726 000	46 726 000	46 726 000	70 491 000
Soliditet	73%	75%	89%	89%
Årsavgift / yta bostäder	428	428	434	431
Hysesintäkt / yta lokaler	1 455	1 509	1 558	1 607
Banklån / yta bostäder	207	207	0	0
Belåningsvärde (skuld / tax.värde)	1%	1%	0%	0%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	2 129 151
Årets resultat	176 403
Totalt	2 305 554

Styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	-150 000
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	0
I ny räkning balanseras	2 155 554

RESULTATRÄKNING	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 906 641	1 888 075
Övriga intäkter	2	3 913	4 200
		<u>1 910 554</u>	<u>1 892 275</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-221 256	-172 613
Reparation och underhåll	4	-358 492	-178 534
Taxebundna kostnader	5	-643 017	-642 357
Övriga driftskostnader	6	-197 593	-182 454
Förvaltningskostnader	7	-81 348	-83 681
Avskrivningar	10-11	-226 882	-226 882
		<u>-1 728 588</u>	<u>-1 486 521</u>
Rörelseresultat		181 966	405 754
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	150	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 713	-7 281
		<u>-5 563</u>	<u>-7 281</u>
Resultat efter finansiella poster		176 403	398 473
Skatt			
Inkomstskatt		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		176 403	398 473

BALANSRÄKNING	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	2 626 373	2 772 075
Reparationer	11	101 930	183 110
		<u>2 728 303</u>	<u>2 955 185</u>
Summa anläggningstillgångar		2 728 303	2 955 185
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank	12	1 199 039	769 898
Summa omsättningstillgångar		1 199 039	769 898
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 927 342</u>	<u>3 725 083</u>

BALANSRÄKNING	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		-373 300	-373 300
Fond för yttre underhåll		-800 000	-500 000
		<u>-1 173 300</u>	<u>-873 300</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 129 151	-2 030 678
Årets resultat		-176 403	-398 473
		<u>-2 305 554</u>	<u>-2 429 151</u>
Summa eget kapital		-3 478 854	-3 302 451
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	14	-110 454	-103 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	-338 034	-319 567
		<u>-448 488</u>	<u>-422 632</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>-3 927 342</u>	<u>-3 725 083</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Pantbrev		4 000 000	4 000 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

KASSAFLÖDE	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	176 403	398 473
Avskrivningar	226 882	226 882
Övrigt post	0	0
	<u>403 285</u>	<u>625 355</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	0	500
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	25 856	-60 594
	<u>25 856</u>	<u>-60 094</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	0	-500 000
	<u>0</u>	<u>-500 000</u>
Årets kassaflöde	429 141	65 261
Likvida medel vid årets början	769 898	704 637
Likvida medel vid årets slut	1 199 039	769 898

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.

	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 - Nettoomsättning		
Medlemsavgifter	1 038 976	1 046 942
Hysesintäkter lokaier	867 665	841 133
	<u>1 906 641</u>	<u>1 888 075</u>
Not 2 - Övriga intäkter		
Administrativa avgifter	2 000	4 200
Övriga intäkter	1 913	0
	<u>3 913</u>	<u>4 200</u>
Not 3 - Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel avtal	-31 638	-30 353
Trappstädning	-63 025	-59 264
Sotning	0	-2 063
Besiktningkostnader	-23 050	-7 625
Snöröjning	-11 075	0
Löpande underhåll	-71 998	-65 823
Övrig fastighetsskötsel	-20 470	-7 485
	<u>-221 256</u>	<u>-172 613</u>
Not 4 - Reparationer och underhåll		
Lägenheter	-72 977	-42 500
Lokaler	-11 411	-57 083
Portar, källare, vind	-2 908	-53 671
Tvättstuga	-2 976	0
Hiss	-50 435	-9 372
Fasaden	-1 500	-1 125
Gården	-16 285	-14 783
Övr reparation & underhåll	-200 000	0
	<u>-358 492</u>	<u>-178 534</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 5 - Taxebundna kostnader	2019-12-31	2018-12-31
El	-48 926	-45 034
Fjärrvärme	-468 980	-475 262
Vatten	-56 726	-55 667
Sophämtning	-68 385	-66 394
	<u>-643 017</u>	<u>-642 357</u>
Not 6 - Övriga driftskostnader	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	-34 056	-33 142
Kabel-TV	-22 928	-22 414
Fastighetsskatt	-140 609	-126 898
	<u>-197 593</u>	<u>-182 454</u>
Not 7 - Förvaltningskostnader	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsekostnader	-10 969	-5 243
Kameral förvaltning	-55 000	-55 000
Avgift fastighetsägarna	-5 142	-5 082
Bankkostnader	-1 682	-1 742
Övriga förvaltningskostnader	-8 555	-16 614
	<u>-81 348</u>	<u>-83 681</u>
Not 8 - Ränteintäkter och liknande resultatposter	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter	150	0
	<u>150</u>	<u>0</u>
Not 9 - Räntekostnader och liknande resultatposter	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	-5 713	-7 281
	<u>-5 713</u>	<u>-7 281</u>
Not 10 - Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
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	-4 420 862	-4 275 160
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar byggnad	-145 702	-145 702
Utgående ack avskrivningar	-4 566 564	-4 420 862
Utgående bokfört värde	2 626 373	2 772 075

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 800 000	20 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 172 000	4 121 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	66 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 491 000	2 726 000
	99 463 000	71 447 000

Not 11 - Reparationer

Anskaffningsvärde	2019-12-31	2018-12-31
Årets nyanskaffningar	1 623 602	1 623 602
Försäljningar/utrangeringar	0	0
	0	0
Utgående ack anskaffningsvärde	1 623 602	1 623 602

Ingående avskrivningar	-1 440 492	-1 359 312
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-81 180	-81 180
Utgående ack avskrivningar	-1 521 672	-1 440 492

Planenligt restvärde vid årets slut	101 930	183 110
--	----------------	----------------

Not 12 - Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankkonto	1 198 539	769 859
Skattekonto	500	39
	1 199 039	769 898

Not 13 - Eget kapital

	Insatser	Reservfond	Bal res	Årets res
Ingående balans	373 300	500 000	2 030 678	398 473
Disp föreg års resultat		300 000	98 473	-398 473
Årets resultat				176 403
Utgående balans	373 300	800 000	2 129 151	176 403

Handwritten signature

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 14 - Övriga kortfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	-90 925	-74 436
Skatteskulder	-19 529	-28 629
	<hr/>	<hr/>
	-110 454	-103 065

Not 15 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda medlemsavgifter	-338 034	-319 317
Övriga interimsskulder	0	-250
	<hr/>	<hr/>
	-338 034	-319 567

Stockholm den 02/17 2020



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 2019. 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 2020.



Torbjörn Åkerstedt



Rolf Högrell