

Årsredovisning för

Bostadsföreningen Mjölner nr 2 u.p.a.

Org.nr 702001-4432

Räkenskapsåret

2022-01-01 -- 2022-12-31

2 MW
16 Koll

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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: Michael Gärtner, John Patrick Berlips och Mona Holdo
Suppleanter: Anna Karlhede
Revisorer: Mats Lönnqvist och Rolf Högrell

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20/4 2022. Styrelsen har under kalenderåret haft åtta protokollförda sammanträden. 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 i port 6 och två i port 8.

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 10,8%.

Fastigheten

I fastigheten har följande förbättringar/investeringar skett under 2022:

- Relining har genomförts av kökskanaler i fem lägenheter och ventilationskanaler i tre lägenheter.
- Ett antal punkter har åtgärdats för att förbättra Brandsäkerheten (SBA). I fastigheten har bland annat vind/källare rensats på bråte och fler brandsläckare införskaffats.
- Löpande underhåll har genomförts i fastigheten och i tvättstugan har ett torkskåp bytts ut.
- Nya sopkärl och skåp är beställda till gården för att följa matavfallsdirektivet som gäller från 2023.
- Upphandling av fönsterrenovering/målning har genomförts och arbetet kommer att utföras under 2023.
- Vi har även gått vidare med planerna att byta portarna mot gården och en arkitekt är anlitad för att ta fram bygglovsansökan.



M. Öhman

Fastigheten fortsättning

Arbetet med teknisk dokumentation av fastigheten har fortgått och kommer att fortsätta under 2023. 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. Här hittar man även styrelsens information till medlemmarna (lösenordsskyddat) sedan oktober 2020.

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 2022 ett överskott på ca 50 000 kr vilket är c:a 460 000 kr lägre än föregående år, vilket framför allt beror på oförutsedda kostnader för reparation och underhåll i fastigheten. Resultatet är ca 190 000 kr lägre än budget, vilket beror på samma anledning, oförutsedda kostnader.

Föreningen har f.n. ett positivt kassaflöde och en tillräcklig ekonomisk buffert för att klara normala underhålls- och reparationsarbeten.

Resultatet av verksamheten för år 2022 samt föreningens ekonomiska ställning per den 31 december 2022 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 941 784	1 940 458	1 938 723	1 906 641
Resultat efter finansiella poster	50 573	512 450	657 818	178 056
Eget kapital	4 699 695	4 649 122	4 136 672	3 478 854
Taxeringsvärde	117 203 000	99 463 000	99 463 000	99 463 000
varav byggnad	34 552 000	28 972 000	28 972 000	28 972 000
varav mark	82 651 000	70 491 000	70 491 000	70 491 000
Soliditet	84%	90%	89%	89%
Årsavgift / yta bostäder	419	428	432	431
Hysesintäkt / yta lokaler	1 727	1 684	1 662	1 607
Banklån / yta bostäder	0	0	0	0
Belåningsvärde (skuld / tax.värde)	0%	0%	0%	0%

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	2 325 822
Årets resultat	50 573
Totalt	2 376 395

Styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	0
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	0
I ny räkning balanseras	2 376 395

Handwritten signature and date:
Mjölner
16/12/22

RESULTATRÄKNING	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 941 784	1 940 458
Övriga intäkter	2	44 070	3 180
		<u>1 985 854</u>	<u>1 943 638</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-252 962	-170 643
Reparation och underhåll	4	-397 360	-33 225
Taxebundna kostnader	5	-723 892	-718 511
Övriga driftskostnader	6	-208 650	-204 943
Förvaltningskostnader	7	-155 647	-102 871
Avskrivningar	10-11	-191 678	-195 797
		<u>-1 930 189</u>	<u>-1 425 990</u>
Rörelseresultat		55 665	517 648
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 092	-5 198
		<u>-5 092</u>	<u>-5 198</u>
Resultat efter finansiella poster		50 573	512 450
Skatt			
Inkomstskatt		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		50 573	512 450

Handwritten signatures and initials:
MG, MM, LL

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	2 302 946	2 400 124
Reparationer	11	1 701 000	1 795 500
		<u>4 003 946</u>	<u>4 195 624</u>
Summa anläggningstillgångar		4 003 946	4 195 624
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		96 763	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	15 960	5 277
		<u>112 723</u>	<u>5 277</u>
Kassa och bank	12	1 466 055	981 754
Summa omsättningstillgångar		1 578 778	987 031
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 582 724</u>	<u>5 182 655</u>

2 MW
V/G kwe

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i><u>Bundet eget kapital</u></i>			
Insatser		-373 300	-373 300
Fond för yttre underhåll		-1 950 000	-1 450 000
		<hr/>	<hr/>
		-2 323 300	-1 823 300
<i><u>Fritt eget kapital</u></i>			
Balanserat resultat		-2 325 822	-2 313 372
Årets resultat		-50 573	-512 450
		<hr/>	<hr/>
		-2 376 395	-2 825 822
 Summa eget kapital		 -4 699 695	 -4 649 122
 Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	14	-373 496	-130 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	-509 533	-403 315
		<hr/>	<hr/>
		-883 029	-533 533
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 -5 582 724	 -5 182 655

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Pantbrev 4 000 000 4 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

R MF
MAGNUS

KASSAFLÖDE	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	50 573	512 450
Avskrivningar	191 678	195 797
Övrigt post	0	0
	<hr/>	<hr/>
	242 251	708 247
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-107 446	0
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	349 496	33 045
	<hr/>	<hr/>
	242 050	33 045
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	0	-1 890 000
	<hr/>	<hr/>
	0	-1 890 000
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	0	0
	<hr/>	<hr/>
	0	0
Årets kassaflöde	484 301	-1 148 708
Likvida medel vid årets början	981 754	2 130 462
Likvida medel vid årets slut	1 466 055	981 754

M R
MG Kull

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	2022-12-31	2021-12-31
Medlemsavgifter	1 009 388	1 031 010
Hyresintäkter lokaler	932 396	909 448
	<hr/>	<hr/>
	1 941 784	1 940 458
Not 2 - Övriga intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Administrativa avgifter	44 070	3 180
	<hr/>	<hr/>
	44 070	3 180
Not 3 - Fastighetsskötsel	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsskötsel avtal	-31 741	-31 713
Trappstädning	-66 094	-73 881
Sotning	0	-14 438
Övrig fastighetsskötsel	-155 127	-50 611
	<hr/>	<hr/>
	-252 962	-170 643
Not 4 - Reparationer och underhåll	2022-12-31	2021-12-31
Lägenheter	-89 082	-5 637
Lokaler	0	0
Portar, källare, vind	-118 766	-14
Tvättstuga	-7 938	0
Ventilation	-145 838	0
Hiss	-23 032	-23 543
Tak	-4 454	0
Fasaden	-8 250	0
Gården	0	-4 031
Övr reparation & underhåll	<hr/>	<hr/>
	-397 360	-33 225

Handwritten signature:
M. G. L. U.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 5 - Taxebundna kostnader	2022-12-31	2021-12-31
El	-81 454	-54 192
Fjärrvärme	-484 238	-521 094
Vatten	-67 321	-61 954
Sophämtning	-90 879	-81 271
	<u>-723 892</u>	<u>-718 511</u>
Not 6 - Övriga driftskostnader	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	-43 185	-41 407
Kabel-TV	-21 113	-21 464
Fastighetsskatt	-144 352	-142 072
	<u>-208 650</u>	<u>-204 943</u>
Not 7 - Förvaltningskostnader	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsekostnader	-495	-9 115
Förvaltningsarv.	-62 500	-62 500
Konsultarvode	-69 300	0
Avgift till organisationer	-5 162	-5 034
Bankkostnader	-2 633	-1 868
Övriga förvaltningsskostnader	-15 557	-24 354
	<u>-155 647</u>	<u>-102 871</u>
Not 8 - Ränteintäkter och liknande resultatposter	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 9 - Räntekostnader och liknande resultatposter	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	-5 092	-5 198
	<u>-5 092</u>	<u>-5 198</u>
Not 10 - Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
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	-4 792 813	-4 712 266
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar byggnad	-97 178	-80 547
Utgående ack avskrivningar	-4 889 991	-4 792 813
Utgående bokfört värde	2 302 946	2 400 124

J. Mjölner
MG med

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	24 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 552 000	4 172 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	78 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 651 000	4 491 000
	117 203 000	99 463 000

Not 11 - Reparationer

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde	1 623 602	3 513 602
Årets nyanskaffningar	1 890 000	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ack anskaffningsvärde	3 513 602	3 513 602

Ingående avskrivningar

	-1 718 102	-1 602 852
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-94 500	-115 250
Utgående ack avskrivningar	-1 812 602	-1 718 102

Planenligt restvärde vid årets slut

1 701 000 **1 795 500**

Not 12 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	15 960	5 277
	15 960	5 277

Not 12 - Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankkonto	1 465 822	981 481
Skattekonto	233	273
	1 466 055	981 754

Not 13 - Eget kapital

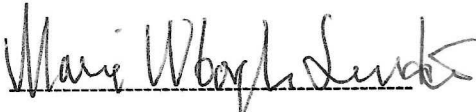
	Insatser	Rep.fond	Bal res	Årets res
Ingående balans	373 300	1 450 000	2 313 373	512 450
Disp föreg års resultat		500 000	12 450	-512 450
Årets resultat				50 573
Utgående balans	373 300	1 950 000	2 325 823	50 573

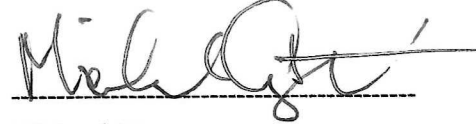
R MW
Mb mde

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

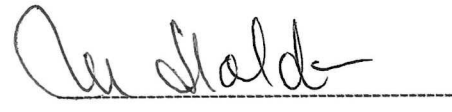
	2022-12-31	2021-12-31
Not 14 - Övriga kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	-371 242	-117 605
Skatteskulder	-2 254	-12 613
	<hr/>	<hr/>
	-373 496	-130 218
Not 15 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda medlemsavgifter	0	-398 315
Övriga interimsskulder	-509 533	-5 000
	<hr/>	<hr/>
	-509 533	-403 315

Stockholm den 25/3 2023


Marie Wiborgh Lundén


Michael Gärtner


John Patrick Berlips


Mona Holdo

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2022.

Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt för att Årsredovisningslagen tillämpats 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 samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm i februari 2023.



Mats Lönnqvist



Rolf Högrell

