

Årsredovisning för

Bostadsföreningen

Mjölner nr 2 u.p.a.

Org.nr 702001-4432

Räkenskapsåret
2023-01-01 – 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Humleboet 14 med adress Vanadisplan 6-8, Stockholm. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2036
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanentboende och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1926-06-19. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2022-09-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsförening.

Styrelse och revisorer

Ordförande: Marie Wiborgh Lundén
Ledamöter: John Patrick Berlips, Michael Gärtner och Mona Holdo
Suppleanter: Anna Karlhede
Revisorer: Anders Karlén, MOORE Allegretto AB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. Styrelsen har sedan föregående årsmöte haft 8 protokollförda sammanträden t.o.m. 2024-03-18. Därutöver förekommer informella möten och telefonkontakter.

Fastighetsfakta

Fastigheten Humleboet 14 förvärvades 1926. Fullvärdesförsäkring finns hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Fastigheten byggdes 1926 och består av 1 flerbostadshus. Byggnadens yta är enligt det senaste taxeringsbeskedet 2 951 kvm, varav 2 411 kvm utgör boyta och 540 kvm utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 38 lägenheter med andelsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

<i>Lägenheter</i>	<i>Antal</i>	<i>Lokaler</i>	<i>Yta</i>	<i>Löptid</i>
1 rum och kök	18 st	Lokal 1	100 kvm	2024-09-30
2 rum och kök	11 st	Lokal 2	176 kvm	2023-09-30
3 rum och kök	6 st	Lokal 3	83 kvm	2024-09-30
4 rum och kök	2 st	Lokal 4	71 kvm	2026-09-30
5 rum och kök	1 st	Lokal 5	37 kvm	2026-09-30
		Lokal 6	73 kvm	2024-09-30

Under året har 3 lägenheter överlåtits till nya ägare. Vi har samma hyresgäster i våra affärslokaler som förra året. Alla sex lokaler är uthyrda och på grund av ökning av KPI höjdes lokalhyrorna med ca 10,8%. Lokalerna nyttjas främst som ateljéer/verkstäder samt till viss del som kontor.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

I fastigheten har följande förbättringar/investeringar skett under 2023:

- Brandsäkerheten i fastigheten har förbättrats genom att avtal skrivits med Securitas.
- Skåp med sopkärl har installerats på gården för att följa matavfallsdirektivet som började gälla 2023.
- Renovering/målning har genomförts av fönster samt lägenhets och vädringsbalkonger.
- En arkitekt har anlåtits för att komplettera befintliga portar mot gården med för fastigheten tidstypiska dörrar.
- Arbetet med teknisk dokumentation av fastigheten har fortgått och kommer att fortsätta under 2024.
- Hemsidan för BF Mjölner har funnits sedan 2008 och där kan man hitta föreningens stadgar och annan aktuell information.
- Löpande underhåll har genomförts i fastigheten.

Planerat underhåll under 2024

- Balkongrenovering
- Ventilation - montering av tilluftsventiler i fönsterbågar
- Taket - besiktning av säkerhetsanordningar
- Installation av värmekablar i stuprör och hängrännor
- Renovering av garage
- Borrning för kontroll av vattengenomträngning/rostangrepp i stålbjälklag i källartak och garagetak

Förvaltning och skötsel

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

Ekonomi

Resultatet blev i nivå med föregående år, och ca 70 000 kr högre än budget. Detta beror framför allt på att kostnader för fastighetsskötsel, reparation och underhåll samt förvaltning överskridit budget med ca 230 000 kr medan taxebundna kostnader, övrig drift, ränta och avskrivningar legat under budget med ca 300 000 kr. Föreningen har en ekonomisk buffert för att kortsiktigt klara normala underhålls- och reparationsarbeten. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 037 624	1 941 784	1 940 458	1 938 723
Resultat efter finansiella poster	74 024	50 573	512 450	657 818
Totala tillgångar	6 886 468	5 582 724	5 182 655	4 631 883
Eget kapital	4 773 719	4 699 695	4 649 122	4 136 672
Taxeringsvärde	117 203 000	117 203 000	99 463 000	99 463 000
varav byggnad	34 552 000	34 552 000	28 972 000	28 972 000
varav mark	82 651 000	82 651 000	70 491 000	70 491 000
Soliditet	69%	84%	90%	89%
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	418,7	418,7	427,6	431,9
Hysesintäkter / kvm lokalyta	1 904,1	1 726,7	1 684,2	1 662,0
Lån / kvm bostadsrättsyta	0,0	0,0	0,0	0,0
Lån / kvm totalyta	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad / kvm totalyta	225,4	214,5	215,9	183,7
Sparande per kvm totalyta	102,2	82,1	240,0	299,8
Räntekänslighet	0,0	0,0	0,0	0,0
Belåningsvärde (skuld / tax.värde)	0%	0%	0%	0%
Årsavgifternas andel av totala intäkter	50%	52%	53%	54%

Förändringar i eget kapital	Utgående balans	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat	Ingående balans
Bundet eget kapital				
Insatser	373 300	0	0	373 300
Fond för yttre underhåll	1 950 000	0	0	1 950 000
Sa bundet kapital	2 323 300	0	0	2 323 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 376 395	50 573	50 573	2 325 822
Årets resultat	74 024	23 451	-50 573	50 573
Sa fritt eget kapital	2 450 419	74 024	0	2 376 395
Sa eget kapital	4 773 719	74 024	0	4 699 695
Resultatdisposition				
<u>Till stämmans förfogande står följande medel</u>				
Årets resultat				74 024
Balanserat resultat				2 372 395
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar				4 000
Totalt				2 450 419
<u>Styrelsen föreslår följande disposition</u>				
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes				0
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres				4 000
I ny räkning balanseras				2 450 419

RESULTATRÄKNING

		2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 037 624	1 941 784
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 658	44 070
		<u>2 056 282</u>	<u>1 985 854</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	Not 4	-366 234	-252 962
Reparation och underhåll	Not 5	-219 573	-397 360
Taxebundna kostnader	Not 6	-726 280	-723 892
Övriga driftskostnader	Not 7	-186 983	-208 650
Förvaltningskostnader	Not 8	-237 963	-155 647
Avskrivningar		-227 609	-191 678
		<u>-1 964 642</u>	<u>-1 930 189</u>
Rörelseresultat		91 640	55 665
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		400	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-18 016	-5 092
		<u>-17 616</u>	<u>-5 092</u>
Resultat efter finansiella poster		74 024	50 573
Skatt			
Inkomstskatt		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>74 024</u>	<u>50 573</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 9	4 855 676	2 302 946
Reparationer	Not 10	1 739 427	1 701 000
		<hr/>	<hr/>
		6 595 103	4 003 946
Summa anläggningstillgångar		6 595 103	4 003 946
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		191 735	96 763
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	391	233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	99 239	15 960
		<hr/>	<hr/>
		291 365	112 956
Kassa och bank		0	1 465 822
Summa omsättningstillgångar		291 365	1 578 778
SUMMA TILLGÅNGAR		6 886 468	5 582 724

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		-373 300	-373 300
Fond för yttre underhåll		-1 950 000	-1 950 000
		<hr/>	<hr/>
		-2 323 300	-2 323 300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 376 395	-2 325 822
Årets resultat		-74 024	-50 573
		<hr/>	<hr/>
		-2 450 419	-2 376 395
Summa eget kapital		-4 773 719	-4 699 695
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit (2,0 mnkr)	Not 13	-1 028 217	0
Leverantörsskulder		-481 798	-371 242
Skatteskulder		-10 314	-2 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	-592 420	-509 533
		<hr/>	<hr/>
		-2 112 749	-883 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-6 886 468	-5 582 724

KASSAFLÖDE

	2023	2022
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	74 024	50 573
Avskrivningar	227 609	191 678
	<u>301 633</u>	<u>242 251</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga fordringar	-178 409	-107 406
Ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	201 503	349 496
	<u>23 094</u>	<u>242 090</u>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten	-2 818 766	0
	<u>-2 818 766</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av upplåtelseavgifter	0	0
Ökning (+) / minskning (-) av långfristiga skulder	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-2 494 039</u>	<u>484 341</u>
Likvida medel vid årets början	1 465 822	981 481
Likvida medel vid årets slut	-1 028 217	1 465 822

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

Not 1 - Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2023	2022
Stomme och grund	100 år	100 år
Stammar, värme	50 år	50 år
El	40 år	40 år
Fasad	40 år	40 år
Fönster	40 år	40 år
Yttertak	40 år	40 år
Ventilation	25 år	25 år
Hissar	25 år	25 år
Inre underhåll	15 år	15 år
Styr- och övervakning	15 år	15 år
Övrigt	50 år	50 år

Not 2 - Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemsavgifter	1 009 388	1 009 388
Hyresintäkter lokaler	1 028 236	932 396
	<hr/>	<hr/>
	2 037 624	1 941 784

I föreningens medlemsavgifter ingår kostnader för värme, vatten och abonnemang för tv.

	2023-12-31	2022-12-31
Not 3 - Övriga rörelseintäkter		
Administrativa avgifter	18 658	18 023
Övriga intäkter	0	26 047
	<hr/>	<hr/>
	18 658	44 070
Not 4 - Fastighetsskötsel	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel enligt avtal	31 800	31 741
Snöröjning	25 875	0
Trappstädning	61 565	66 094
Besiktningkostnader	42 500	0
Övrig fastighetsskötsel	204 494	155 127
	<hr/>	<hr/>
	366 234	252 962
Not 5 - Reparationer och underhåll	2023-12-31	2022-12-31
Lägenheter	0	-89 082
Gemensamma utrymmen	38 832	118 766
Tvättstuga	0	7 938
Installationer	19 052	0
Ventilation	0	145 838
Hissar	113 190	23 032
Tak	7 225	4 454
Fasader	36 211	8 250
Gården	5 063	0
	<hr/>	<hr/>
	219 573	397 360
Not 6 - Taxebundna kostnader	2023-12-31	2022-12-31
El	43 124	81 454
Fjärrvärme	539 140	484 238
Vatten och avlopp	82 872	67 321
Sophämtning	61 144	90 879
	<hr/>	<hr/>
	726 280	723 892
Not 7 - Övriga driftskostnader	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkringar	11 291	43 185
TV och bredband	23 280	21 113
Fastighetsskatt	152 412	144 352
	<hr/>	<hr/>
	186 983	208 650

Not 8 – Förvaltningskostnader	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsekostnader	0	495
Revision	20 000	0
Kameral förvaltning	62 500	62 500
Konsultarvode	109 088	69 300
Avgift till organisationer	5 730	5 162
Bankkostnader	8 779	2 633
Övriga förvaltningskostnader	31 866	15 557
	<hr/>	<hr/>
	237 963	155 647
Not 9 - Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
<u>Ackumulerade anskaffningsvärden</u>		
Anskaffningsvärde mark	550 000	550 000
Anskaffningsvärde byggnader	6 642 937	6 642 937
Årets nyanskaffningar	2 678 843	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
	<hr/>	<hr/>
	9 871 780	7 192 937
<u>Ackumulerade avskrivningar</u>		
Ingående avskrivningar byggnad	-4 889 991	-4 792 813
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar byggnad	-126 113	-97 178
	<hr/>	<hr/>
	-5 016 104	-4 889 991
Planenligt restvärde vid årets slut	4 855 676	2 302 946
Taxeringsvärde	2023-12-31	2022-12-31
Taxeringsvärde byggnad	34 552 000	34 552 000
Taxeringsvärde mark	82 651 000	82 651 000
	<hr/>	<hr/>
	117 203 000	117 203 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	108 000 000	108 000 000
Lokaler	9 203 000	9 203 000
	<hr/>	<hr/>
	117 203 000	117 203 000

Not 10 – Värdehöjande åtgärder	2023-12-31	2022-12-31
<u>Ackumulerade anskaffningsvärden</u>		
Anskaffningsvärde	3 513 602	3 513 602
Årets nyanskaffningar	139 923	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
	<hr/>	<hr/>
	3 653 525	3 513 602
<u>Ackumulerade avskrivningar</u>		
Ingående avskrivningar	-1 812 602	-1 718 102
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-101 496	-94 500
	<hr/>	<hr/>
	-1 914 098	-1 812 602
 Planenligt restvärde vid årets slut	 1 739 427	 1 701 000
 Not 11 - Övriga kortfristiga fordringar	 2023-12-31	 2022-12-31
Skattekonto	391	233
	<hr/>	<hr/>
	391	233
 Not 12 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	 2023-12-31	 2022-12-31
Förutbetalda kostnader	99 239	15 960
	<hr/>	<hr/>
	99 239	15 960
 Not 13 – Ställda säkerheter	 2023-12-31	 2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000
	<hr/>	<hr/>
	4 000 000	4 000 000
 Not 14 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	 2023-12-31	 2022-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	592 420	509 533
	<hr/>	<hr/>
	592 420	509 533

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Stockholm den ____ / ____ 2024

Marie Wiborg Lundén
Ordförande

John Patrick Berlips
Ledamot

Michael Gärtner
Ledamot

Mona Holdo
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den ____ / ____ 2024

Anders Karlén
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2024 20:05

SENT BY OWNER:

Anders Karlén · 18.04.2024 08:50

DOCUMENT ID:

rJl2AfB0l0

ENVELOPE ID:

HyhCzrRx0-rJl2AfB0l0

DOCUMENT NAME:

Mjölner ÅR 2023 (slutlig).pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE WIBORGH LUNDÉN mwiborgh.lunden@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 09:40 18.04.2024 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/11/23) IP: 37.2.155.73
2. MICHAEL GÄRTNER m1959g@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 15:18 18.04.2024 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/16) IP: 94.234.97.40
3. JOHN PATRICK BERLIPS jp@berlips.com	Signed Authenticated	18.04.2024 16:00 18.04.2024 15:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/02/20) IP: 217.213.133.28
4. Mona Kristina Holdo mona.holdo@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 09:27 19.04.2024 09:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/02/27) IP: 94.255.243.237
5. ANDERS KARLÉN anders.karlen@mooresweden.se	Signed Authenticated	21.04.2024 20:05 19.04.2024 12:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/09/13) IP: 213.80.18.201

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed