

Årsredovisning 2021

BRF MUNIN 40

769623-4066



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MUNIN 40

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2011-07-15.

Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-20.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Munin 4.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adress Hagagatan 50. Fastigheten byggdes 1912 och har värdeår 1950.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 249 kvm, varav 2 211 kvm utgör lägenhetsyta och 38 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

13 st 2 rum och kök

11 st 3 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Av dessa lägenheter är 31 upplåtna med bostadsrätt och 2 med hyresrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Kristoffer Engdahl	Ordförande
Rickard Olsson	Ledamot
Ida Bergfeldt	Ledamot
David Jangdal	Ledamot
Martina Zrally	Ledamot
Inger Therese Sjöden	Ledamot
Carl Johan Anséhn	Suppleant
Annika McCrea	Suppleant

Valberedning

Bart Van den Broeck

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Revisorer

Jonas Lindgren Auktoriserad revisor Deloitte

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10st protokollförda sammanträden.

Underhållsplan

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2012, vilken sträcker sig 10 år. Planen upprättas dock fortlöpande.

Utförda historiska underhåll

2020	Ny säkerhetsdörr till lokalen på bottenvåningen
2019	Målning av portar mot innergård
2019	Målning av trapp till källarplan
2019	Renovering av hyresrätter
2019	Reparation och underhåll av pumpgroparna i gatuhuset
2018	Hissen har fått en ny hastighetsregulator vilket kommer att innebära färre driftsstopp
2018	Nya dörrstängare på portarna
2018	Uppfräschning av lokal
2015	Fönsterrenovering
2015	Ny entréport

2014	Fasadrenovering mot gatan
2013	Byggnation av förvaringsutrymmen och altaner (inkl. stor altan för föreningsmedlemmar)
2013	Målning av trapphus och dörrar
2013	Fiberbredband
2013	Ny tvättstuga
2013	Brandtätning av dörrar
2013	Renovering/ny hisskorg gathus
2013	Balkonger
2013	Renovering/tätskikt gårdar
2013	Stambyte badrum/kök
2013	Ny takkontraktion källare inkl. Mark-/tätskikt innergårdar inkl. glaskupoler
2013	Renovering källarplan
2013	Ombyggnation vind/källare

Planerade underhåll

2022	Renovering fasader
2022	Renovering hyresrätt

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning Simpleko

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2021 är 107 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för 2020 som var 14 tkr. Förändringen beror främst på minskade underhålls- och räntekostnader.

I resultatet för 2021 ingår avskrivningar med 547 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av förenings fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 703 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 831 802	1 831 380	1 811 355	1 663 436
Resultat efter fin. poster	106 513	13 906	-78 022	-189 237
Soliditet, %	68	68	68	68
Yttre fond	432 815	343 063	253 311	187 719
Taxeringsvärde	89 752 000	89 752 000	89 752 000	65 592 000
Bostadsyta, kvm	2 203	2 203	2 203	2 203
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	740	742	741	724
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 867	11 867	11 867	11 867
Genomsnittlig skuldränta, %	0,82	1,05	1,11	1,12
Belåningsgrad, %	33,44	33,22	32,90	32,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	57 488 542	-	-	57 488 542
Upplåtelseavgifter	3 010 440	-	-	3 010 440
Fond, yttre underhåll	343 063	-	89 752	432 815
Direkt kapitaltillskott	429 625	-	11 790	441 415
Balanserat resultat	-6 295 034	13 906	-89 752	-6 370 881
Årets resultat	13 906	-13 906	106 513	106 513
Eget kapital	54 990 541	0	118 303	55 108 844

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 370 881
Årets resultat	106 513
Totalt	<u>-6 264 368</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	89 752
Balanseras i ny räkning	-6 354 120
	<u><u>-6 264 368</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 831 802	1 831 379
Rörelseintäkter		13 975	11 669
Summa rörelseintäkter		1 845 777	1 843 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-865 277	-880 622
Övriga externa kostnader	7	-111 522	-126 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-547 308	-547 295
Summa rörelsekostnader		-1 524 107	-1 554 632
RÖRELSERESULTAT		321 670	288 415
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-215 157	-274 510
Summa finansiella poster		-215 157	-274 510
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		106 513	13 906
ÅRETS RESULTAT		106 513	13 906

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	78 172 303	78 684 127
Markanläggningar	10	258 101	281 225
Pågående projekt		11 790	0
Maskiner och inventarier	11	155 867	168 227
Summa materiella anläggningstillgångar		78 598 061	79 133 578
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		78 598 061	79 133 578
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		28 260	48 103
Övriga fordringar	12	94 582	84 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	41 293	41 912
Summa kortfristiga fordringar		164 135	174 408
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 847 805	2 143 814
Summa kassa och bank		2 847 805	2 143 814
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 011 940	2 318 222
SUMMA TILLGÅNGAR		81 610 000	81 451 801

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 940 397	60 928 607
Fond för yttre underhåll		432 815	343 063
Summa bundet eget kapital		61 373 212	61 271 670
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 370 881	-6 295 034
Årets resultat		106 513	13 906
Summa fritt eget kapital		-6 264 368	-6 281 129
SUMMA EGET KAPITAL		55 108 844	54 990 541
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	17 768 126	10 349 063
Summa långfristiga skulder		17 768 126	10 349 063
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	8 374 063	15 793 126
Leverantörsskulder		57 504	40 731
Övriga kortfristiga skulder		39 275	28 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	262 188	249 840
Summa kortfristiga skulder		8 733 030	16 112 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 610 000	81 451 801

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	2 143 814	1 697 594
Resultat efter finansiella poster	106 513	13 906
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	547 308	547 295
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	653 821	561 201
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 273	-63 644
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 896	-51 336
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	703 990	446 221
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-11 790	0
Kassaflöde från investeringar	-11 790	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	11 790	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	11 790	0
Årets kassaflöde	703 990	446 221
Likvida medel vid årets slut	2 847 805	2 143 815

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Munin 40 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	5 %
Fastighetsförbättringar	1-10 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	115 728	115 727
Hysesintäkter, lokaler	119 694	119 358
Årsavgifter, bostäder	1 569 297	1 572 807
Övriga intäkter	41 058	35 156
Summa	1 845 777	1 843 048

Not 3, Fastighetsskötsel	2021	2020
Snöskottning	21 563	7 369
Städ och entrémattor	61 252	55 091
Yttre skötsel	1 930	0
Summa	84 745	62 460

Not 4, Reparationer	2021	2020
Försäkringsskador	74 123	54 664
Reparation och underhåll bostäder	0	50 704
Reparation och underhåll gemensamma ytor	0	11 841
Reparation och underhåll hissar	17 732	34 844
Reparation och underhåll installationer	24 317	40 399
Övrig reparation och underhåll	0	25 900
Summa	116 172	218 352

Not 5, Taxebundna kostnader	2021	2020
Fastighetsel	50 046	33 969
Sophämtning	43 440	36 412
Uppvärmning	349 094	313 590
Vatten	51 610	48 217
Summa	494 190	432 188

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Bredband	52 354	52 550
Fastighetsförsäkringar	62 149	60 395
Fastighetsskatt	55 667	54 677
Summa	170 170	167 622

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	66 154	61 804
Revisionsarvoden	18 250	17 875
Övriga förvaltningskostnader	27 118	47 037
Summa	111 522	126 716

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	215 157	274 365
Övriga räntekostnader	0	145
Summa	215 157	274 510

Not 9, Byggnad och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	82 850 394	82 850 394
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>82 850 394</u>	<u>82 850 394</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 166 267	-3 654 457
Årets avskrivning	-511 824	-511 810
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-4 678 091</u>	<u>-4 166 267</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>78 172 303</u></u>	<u><u>78 684 127</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	40 948 237	40 948 237

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 237 000	29 237 000
Taxeringsvärde mark	60 515 000	60 515 000
Summa	89 752 000	89 752 000

Tidigare år har markanläggningar varit en del av noten byggnad och mark. Från och med år 2021 redovisas dock dessa i en separat not varpå jämförelsesiffrorna mellan åren skiljer sig åt

Not 10, Markanläggningar	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	462 479	462 479
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>462 479</u>	<u>462 479</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-181 254	-158 130
Årets avskrivning	-23 124	-23 124
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-204 378</u>	<u>-181 254</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>258 101</u></u>	<u><u>281 225</u></u>
Not 11, Maskiner och inventarier	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	247 215	247 215
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>247 215</u>	<u>247 215</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-78 989	-66 628
Avskrivningar	-12 360	-12 361
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-91 348</u>	<u>-78 989</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>155 867</u></u>	<u><u>168 227</u></u>
Not 12, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	4 646	5 636
Skattekonto	89 876	78 757
Övriga fordringar	60	0
Summa	94 582	84 393

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	8 750	8 604
Försäkringspremier	10 465	9 809
Förvaltning	16 423	16 085
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 655	7 414
Summa	41 293	41 912

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
SEB	2022-03-28	0,53 %	7 419 063	7 419 063
SEB	2026-02-28	0,92 %	7 419 063	7 419 063
SEB	2024-03-28	1,02 %	7 399 063	7 399 063
SEB	2024-05-28	0,81 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2022-04-28	0,50 %	955 000	955 000
SEB	2024-11-28	0,61 %	950 000	950 000
Summa			26 142 189	26 142 189

Varav kortfristig del 8 374 063 15 793 126

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
El	9 228	0
Förutbetalda avgifter/hyror	155 277	160 171
Revision	20 000	19 500
Uppvärmning	54 341	40 856
Utgiftsräntor	7 479	9 306
Vatten	8 623	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 240	20 007
Summa	262 188	249 840

Not 16, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	28 257 189	28 257 189
Summa	28 257 189	28 257 189

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Karl Kristoffer Engdahl
Ordförande

Rickard Olsson
Ledamot

David Jangdal
Ledamot

Martina Zrally
Ledamot

Inger Therese Sjödén
Ledamot

Ida Bergfeldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Deloitte AB
Jonas Lindgren
Auktoriserad revisor