



Org Nr: 716417-8027

**Styrelsen för  
HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm**

Org.nr: 716417-8027

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31  
e

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING MUNKEN NR 250 I STOCKHOLM

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen bildades den 7 maj 1982 och registrerades den 5 juli 1982. Föreningen innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaden på fastigheten Tegelbränneriet 1 på Kungsholmen, Stockholm. Föreningens adress är Grubbensringen 3 – 17.

Föreningens ekonomiska plan registrerades av Patent- och Registreringsverket den 20 oktober 1995. Fastighetens byggnadsår är 1996. Samtliga 73 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, den debiterbara boytan uppgår till 5 800 kvm. I fastigheten finns en lokal.

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	73	5 800
Hysesrätter	-	-
Lokaler	1	36
Parkering och garageplatser	-	-

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Under året genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Tvättstuga	Utbyte av 2 st torktumlare

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Ventilation	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
2019	Tak	Snörasskydd mot park
2019	Markytor	Upprustning av utemiljö
2019	Byggnad	Ytbehandling ytterdörrar
2019-2020	Fasader	Renovering av trappor mot park
2020	Markytor	Målning staket uteplatser
2020	Värmesystem	Översyn Undercentralen

2020	Tak	Målning takdetaljer
2021	Låssystem	Byte av låssystem i portar
2021	Tvättstugor	Ytskiktsrenovering
2021	Vatten & avlopp	Stamspolning

**Tidigare genomfört underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Fasader	Förbättringsmålning av fönster slutfört
2017	Värme	2 st nya värmepumpar installerade
2017	Fastighet	Ombyggnad av lokal till bostadsrättslägenhet
2017	Föreningslokal	Inköp nya möbler till föreningslokal
2016	Vatten & avlopp	Stamspolning
2015	Föreningslokal	Ombyggnad av badrum
2013-14	El	Byte till LED-belysning i gem. utrymmen och utomhusbelysning
2013	Ventilation	OVK
2013	Tak	Snörasskydd mot gata
2010	Lokal	Renovering av föreningslokal
2008	Fasader	Komplett ommålning fönster

**Övriga väsentliga händelser****Vindsombyggnaden**

Vinds- och etagelägenheter färdigställdes för inflyttning under 2008 av Vindsprojektet Tegelbränneriet 1 AB (VTAB). Föreningen har erhållit ersättning i enlighet med upplåtelseavtalet. Vid den s.k. slutbesiktningen 2008 och vid senare besiktningar konstaterades det att utförda arbeten var behäftade med ett antal fel. Flertalet av dessa är åtgärdade. Återstående punkt avser slutintyg från Stockholms Stad, vilket kan utfärdas efter det att VTAB inkommer med godkänd brandskyddsdocumentation.

**Tomträttsavgift**

Tomträttsavgälden till Stockholms Stad uppgick under perioden till 776 900 kr (758 800 kronor). Från 2017-03-01 höjdes avgiften till 776 900 kr årsvis. Avtalet löper till och med 2025-02-28. Staden har aviserat betydande framtida höjningar av avgiften. Styrelsen håller på att utreda vilka konsekvenser det kommer att få för föreningens ekonomi och årsavgifterna.

**Återrapportering av motioner från föreningsstämman 2018-05-16**

På föreningsstämman 2018 behandlades två motioner som avsåg föreningens träd och trädgårdsskötsel. Stämman uppdrog till styrelsen att 1) kontakta Trafikkontoret angående Stadens träd runt Grubbensringen och att 2) anlita en trädgårdsingenjör för att se över föreningens utemiljö och ta fram en plan för föreningens träd.

Styrelsen har tillsatt en arbetsgrupp som under året haft kontakt med Staden och därefter, efter ett anbudsförfarande, anlitat expertis för att ta fram ett gestaltningsförslag. Förslaget inbegriper att föreningens träd mot Grubbensringen ersätts med lägre buskar samt att föreningens träd på uteplatser mot parken tas bort. Upphandling av arbetet inklusive nytt skötselavtal pågår. Styrelsen planerar att låta genomföra åtgärderna efter sommaren 2019.

### **Stämman**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. Vid stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie stämman 2018-05-16 haft följande sammansättning:

Tony Lydén	Ordförande
Leif Casemyr	Ledamot
Ying Feng Edin	Ledamot
Göran Eriksson	Ledamot
Eva Sagert	Ledamot
Per-Oluf Ståhl	Ledamot, sekreterare
Kerstin Söderberg	Ledamot
Janurban Modigh	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Leif Casemyr, Ying Feng Edin, Eva Sagert och Göran Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Tony Lydén, Leif Casemyr, Eva Sagert och Kerstin Söderberg. Teckning sker två i förening.

### **Revisorer**

Slw Bäckström	Föreningsvald ordinarie
Johan Lindegren	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### **Representanter i HSB:s fullmäktige**

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Roland Gröndal och Kerstin Söderberg med ersättare Leif Casemyr.

### **Valberedning**

Valberedningen består av Roland Gröndal (sammankallande), Ulrika Eriksson och Birgitta Gilljam.

### **Underhållsplan**

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-26.

### **Förvaltning**

HSB Stockholm har uppdraget att sköta den ekonomiska förvaltningen. Åkerlunds Fastighetsservice AB sköter fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel inkluderande städning av fastigheten. Föreningens markytor och planteringar hanteras av JE Mark AB. För beskärning av föreningens träd anlitas Nordic Tree Care AB. Schindler Hiss AB ansvarar för underhåll av hissarna.

### **Ekonomi**

Föreningens resultat uppgick till – 47 752 kronor (- 1 143 690 kronor) och kassaflödet från den löpande verksamheten till – 311 760 kronor (471 153 kronor).

Kostnader för drift och löpande underhåll ökade ca 3 % jämfört med föregående år. Det planerade underhållet under året var begränsat.

Den genomsnittliga räntekostnaden under året uppgick till ca 0,96 %. I mars 2018 amorterades 2 000 000 kronor.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 3,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 627 kronor). Pansättningsavgift debiteras med 1,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 697 kronor) vid varje pantsättning. Vid försenad betalning debiteras dröjsmålsränta. Vid andrahandsupplåtelse debiteras en avgift om 10 % av prisbasbeloppet per år (2019 = 4 650 kronor).

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Föreningen hade 102 (102) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 3 (5) överlåtelser skett.

### Föreningsverksamhet

Gemensamt med Brf Nunnan anordnades en städkväll i maj då Grubbensparken städades. Nyhetsbrevet Munken-aktuellt har givits ut 6 gånger under 2018. Nyhetsbrevet distribueras direkt i brevlådan eller anslås i alla portar och finns även på föreningens hemsida:

<http://www.hsb.se/stockholm/munken>

## Flerårsöversikt

### *Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen*

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	654	654	654	654	654
Totala intäkter, kr/kvm	673	671	685	694	683
Sparande till underhåll och investeringar, kr/kvm	131	119	126	227	200
Belåning, kr/kvm	4 318	4 661	4 659	4 744	4 830
Drift och underhåll, kr/kvm	468	454	480	389	373
Energikostnader, kr/kvm	127	123	120	111	112

### *Förklaring av nyckeltal*

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### **Belåning, kr/kvm**

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### **Drift och underhåll**

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### **Energikostnader**

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

<i>Övriga nyckeltal</i>	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Nettoomsättning, tkr</b>	3 929	3 918	3 998	4 055	3 990
<b>Resultat efter finansiella poster, tkr</b>	- 48	- 1 144	- 491	277	214
<b>Soliditet, %</b>	64 %	62 %	62 %	61 %	61 %

#### **Beräkning av föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar**

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Nyckeltal i kronor.

<b>Rörelseintäkter</b>		3 928 625
<b>Rörelsekostnader</b>	-	- 3 736 543
<b>Finansiella poster</b>	-	- 239 834
<b>Årets resultat</b>		<b>- 47 752</b>
<b>Planerat underhåll</b>	+	83 604
<b>Avskrivningar</b>	+	728 484
<b>Årets sparande</b>		<b>764 336</b>
<b>Årets sparande/kvm total yta</b>		<b>131</b>

**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Belopp vid årets ingång</b>	30 065 166	12 943 863	2 336 573	2 287 258	- 1 143 690
<b>Reservering till fond 2018</b>			910 962	- 910 962	
<b>lanspråktagande av fond 2018</b>			- 83 604	83 604	
<b>Balanserad i ny räkning</b>				- 1 143 690	1 143 690
<b>Årets resultat</b>					- 47 752
<b>Belopp vid årets slut</b>	30 065 166	12 943 863	3 163 931	316 210	- 47 752

**Förslag till disposition av årets resultat**

**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	1 143 568 kr
Årets resultat	- 47 752 kr
Reservering till underhållsfond	- 910 962 kr
lanspråktagande av underhållsfond	<u>83 604 kr</u>
Summa till stämmans förfogande	<b>268 458 kr</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>268 458 kr</b>
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

c



## HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 928 625	3 918 194
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 817 053	-3 757 973
Övriga externa kostnader	Not 3	-71 875	-119 457
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-119 130	-168 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-728 484	-728 239
Summa rörelsekostnader		<u>-3 736 543</u>	<u>-4 774 056</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>192 083</b>	<b>-855 863</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 264	6 118
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-245 098	-293 945
Summa finansiella poster		<u>-239 834</u>	<u>-287 827</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-47 752</b>	<b>-1 143 690</b>

e



**HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>69 758 700</u>	<u>70 487 184</u>
		69 758 700	70 487 184
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>69 759 200</u>	<u>70 487 684</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 818	2 827
Övriga fordringar	Not 9	1 331 128	3 193 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>275 452</u>	<u>313 319</u>
		1 609 398	3 509 592
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 450 000
Kassa och bank	Not 12	3 534	4 566
Summa omsättningstillgångar		<u>2 612 931</u>	<u>4 964 158</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>72 372 132</b></u>	<u><b>75 451 842</b></u>

c



Org Nr: 716417-8027

**HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	43 009 029	43 009 029
Yttre underhållsfond	<u>3 163 931</u>	<u>2 336 573</u>
	46 172 960	45 345 602
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	316 210	2 287 258
Årets resultat	<u>-47 752</u>	<u>-1 143 690</u>
	268 458	1 143 568
Summa eget kapital	<u>46 441 418</u>	<u>46 489 170</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>25 202 549</u>	<u>27 202 549</u>
	25 202 549	27 202 549
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	173 609	162 536
Övriga skulder	Not 14 27 805	26 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>526 751</u>	<u>1 570 660</u>
	728 165	1 760 123
Summa skulder	<u>25 930 714</u>	<u>28 962 672</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>72 372 132</u></b>	<b><u>75 451 842</u></b>

e



Org Nr: 716417-8027

**HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-47 752	-1 143 690
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	728 484	728 239
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>680 732</u>	<u>-415 451</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	39 466	127
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 031 958	886 477
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-311 760</u>	<u>471 153</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 314 307</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 000 000	0
Inbetalda insatser	0	3 495 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 000 000</u>	<u>3 495 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 311 760</b>	<b>2 651 846</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 642 296</b>	<b>1 990 450</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 330 536</b>	<b>4 642 296</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

e



## **HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

### **Avskrivning fastighet**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,91 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

### **Fond för yttre underhåll**


Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. 



## HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 793 116	3 774 741
Hyror	107 119	162 527
Övriga intäkter	28 390	28 619
Bruttoomsättning	<u>3 928 625</u>	<u>3 965 887</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-47 690
Hyresförluster	0	-3
	<b>3 928 625</b>	<b>3 918 194</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	377 134	402 057
Reparationer	279 061	243 787
El	255 028	263 917
Uppvärmning	385 673	364 092
Vatten	102 984	89 479
Sophämtning	84 108	85 291
Fastighetsförsäkring	69 374	63 182
Kabel-TV och bredband	116 657	110 109
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	111 904	110 320
Förvaltningsarvoden	164 102	145 953
Tomträttsavgäld	776 900	758 800
Övriga driftkostnader	10 525	13 440
Planerat underhåll	83 604	1 107 546
	<b>2 817 053</b>	<b>3 757 973</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 240	26 157
Administrationskostnader	25 141	57 205
Extern revision	9 775	9 375
Medlemsavgifter	26 720	26 720
	<b>71 875</b>	<b>119 457</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	82 125	124 920
Revisionsarvode	6 825	4 480
Övriga arvoden	4 550	4 480
Sociala avgifter	25 630	34 507
	<b>119 130</b>	<b>168 387</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	459	522
Ränteintäkter HSB placeringskonto	333	277
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 297	5 162
Övriga ränteintäkter	174	156
	<b>5 264</b>	<b>6 118</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	245 093	291 829
Övriga räntekostnader	5	2 116
	<b>245 098</b>	<b>293 945</b>

**HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 497 538	77 183 231
Årets investeringar	0	1 314 307
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 497 538</b>	<b>78 497 538</b>
Ingående avskrivningar	-8 010 354	-7 282 115
Årets avskrivningar	-728 484	-728 239
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 738 838</b>	<b>-8 010 354</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 758 700</b>	<b>70 487 184</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	871 000	871 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	693 000	693 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>182 564 000</b>	<b>182 564 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	695	700
Skattefordran	3 431	5 015
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 069 912	2 680 974
Placeringskonto HSB Stockholm	257 090	506 757
	<b>1 331 128</b>	<b>3 193 446</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	275 067	312 177
Upplupna intäkter	385	1 142
	<b>275 452</b>	<b>313 319</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 000 000	1 450 000
	<b>1 000 000</b>	<b>1 450 000</b>

**HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handkassa	957	789			
	Nordea	2 577	3 777			
		<u>3 534</u>	<u>4 566</u>			
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	<b>Låneinstitut</b>	<b>Lånenummer</b>	<b>Ränta</b>	<b>Ränteändr dag</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nästa års amortering</b>
	Nordea Hypotek	39788668925	1,51%	2020-02-19	9 234 183	0
	Nordea Hypotek	39788760716	0,80%	2019-02-13	5 734 183	0
	Nordea Hypotek	39788817424	0,51%	2019-03-07	7 234 183	0
	Nordea Hypotek	39788820980	0,51%	2019-03-07	3 000 000	0
					<u>25 202 549</u>	<u>0</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					25 202 549
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 202 549
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				46 388 300	46 388 300
<b>Not 14</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner				24 004	24 004
	Momsskuld				3 801	2 923
	Inre fond				0	0
					<u>27 805</u>	<u>26 927</u>
<b>Not 15</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				17 094	21 137
	Förutbetalda hyror och avgifter				311 979	299 001
	Övriga upplupna kostnader				197 678	1 250 522
					<u>526 751</u>	<u>1 570 660</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.



Org Nr: 716417-8027

**HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm**

**Noter**

**2018-12-31 2017-12-31**

Stockholm, den

Eva Sagert

Göran Eriksson

Janurban Modigh

Kerstin Söderberg

Leif Casemyr

Per-Oluf Ståhl

Tony Lyden

Ying Edin

Vår revisionsberättelse har 12-4 -19 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

**Adnin Ali**

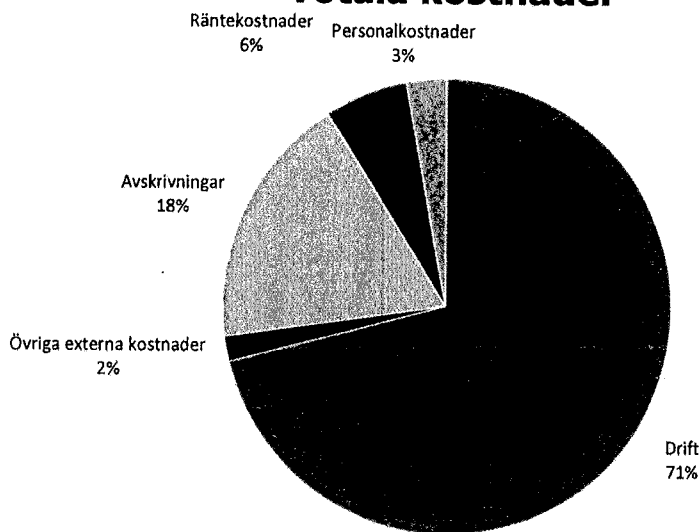
Av HSB Riksförbund förordnad revisor



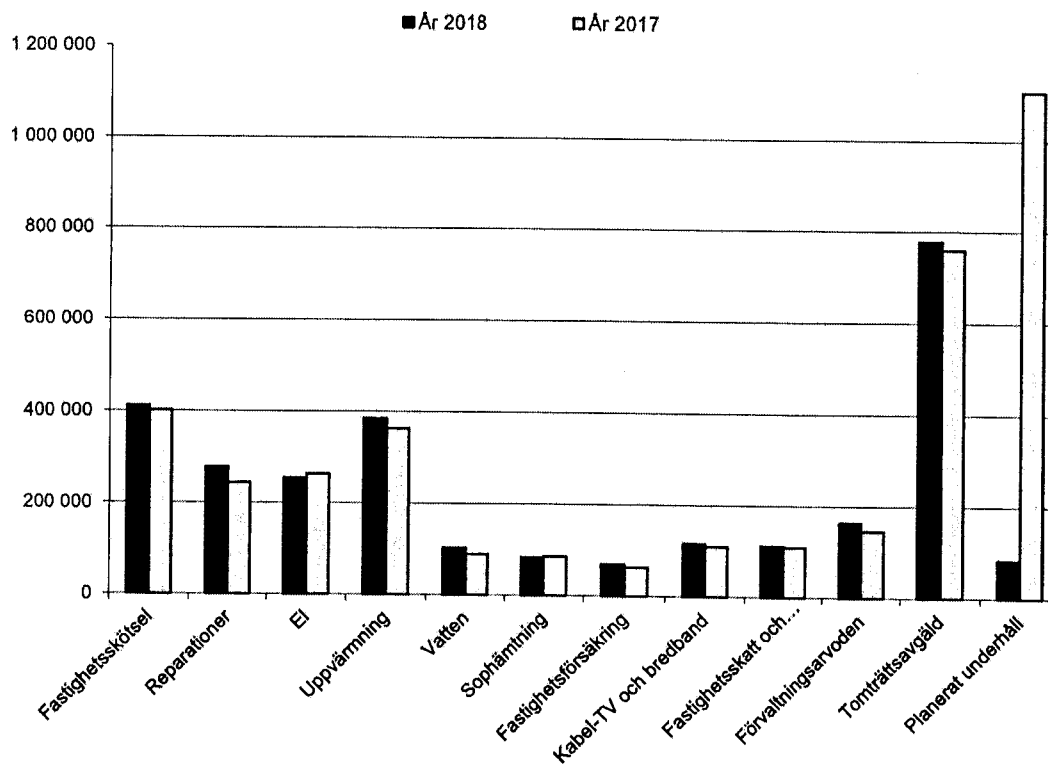


### HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm, org.nr. 716417-8027

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisom utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

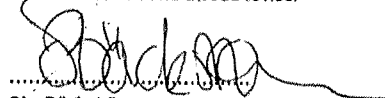
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisor utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisor utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12/14 - 2019



Adnin Ali  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Siw Bäckström  
Av föreningen vald revisor