

Årsredovisning

för

BRF MUNIN 2

769605-6832

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Styrelsen för BRF MUNIN 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

BRF Munin2 Hagagatan 46 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privat bostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Styrelse

Styrelsens sammansättning efter årsstämma 2018 fram till årsstämma 2019.

Josefin Adolfsen	Ordförande
Björn Eriksson	Sekreterare
Thomas Werner	Ledamot
Per Enlund	Ledamot
Jan-Anders Holmqvist	Ledamot
Rikard Wildare	Suppleant
Markus Olsson	Suppleant

Styrelsens sammansättning efter årsstämman 2019

Eric Stasic	Ordförande
Björn Eriksson	Sekreterare
Thomas Werner	Ledamot
Jan-Anders Holmqvist	Ledamot
Markus Olsson	Ledamot
Rikard Wildare	Suppleant

Suppleant / 

Valberedning

Daryl Stasik

Revisor

Niklas Feiff

Datum för årsstämma:

2020-06-16



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Mediator.

Fastighetsskötsel och städning har sköts av POS fastighetsvård AB.

Under 2020 har en ny städfirma, Pousette Städ, fått uppdraget att sköta städningen.

Sammanträden:

Styrelsen har haft 6 stycken protokollförda möten.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetens beteckning är Munin2 med adress Hagagatan 46, 113 47 Stockholm.

Byggår: 1910. Fastigheten omfattar 1638 kvm boyta + 245 kvm lokalyta.

Fastigheten består av ett gathus och ett gårdshus med sammanlagt 21 lägenheter och 3 st. lokaler som förvärvades den 1 november från Varnäs förvaltning AB.

Lokaler

Föreningen har tre lokaler. Lokalerna i gathuset hyrs ut till Karin Grelz och Thomas Andersson respektive Karl Grandin och lokalen i källaren i gårdshuset hyrs ut till Mikael Häggström.

Lokalen som hyrts av Karin Grelz och Thomas Andersson har från februari 2020 övertagits av föreningen, med uppsåt att sälja denna vidare som lägenhet.

Försäkring och avtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring genom Söderberg & Partner, försäkringsgivare är norska Protector.

Kabel-TV och bredband finns tillgängligt i fastigheten via Ownit och detta tillhandahålls av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2019 har föreningen gjort följande investeringar, reparationer och förbättringar.

Takreoveringen som påbörjades 2018 har slutförts.

Dessutom har vi bytt båda hissarna, både i gathuset och i gårdshuset.

Föreningen har genomfört en städdag på våren respektive hösten.

Utfört underhåll

2010	OVK besiktning samt rensning av kanaler
2011	Renovering och målning av husens fönster
2011	Spolning av VA-stammar
2012	Byte av radiatorventiler
2013	Komplettering av taksäkerhet
2013	Målning av vägg och tak i trapphus inkl. inköp av nya armaturer
2014	Putsning av fasader mot gård och gårdshus
2014	Etablering av balkonger mot gård
2015	Målning och lagning av tak
2017	Injustering av radiatorer
2017	byte till nya portar samt ompolering av golv i entrén
2018	Byte av tak på båda husen
2018	Nya rörelsedetektorer för belysning i trapphus entréer
2019	Byte av båda hissarna i respektive hus
2019	OVK besiktning genomförd

Planerat underhåll 2020

Renovering av uteplats

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2017 med 10% och inkluderar från och med 2018 även bredbandsavgiften.

Lån

För beskrivning av föreningens lån. Se not 10.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 30

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 0

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 0

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 30

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 284	1 259	1 123	1 112
Resultat efter finansiella poster	-1 434	-2 744	-638	-35
Soliditet (%)	78	78	84	84

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar 13,5 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör 18,2 procent av föreningens totala intäkter.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 398 411	2 446 752	402 516	-2 490 571	-2 744 138	48 012 970
Disposition av föregående års resultat:				-2 744 138	2 744 138	0
Reservering till yttre fond			210 000	-210 000		0
Nyttjande av yttre fond			-612 516	612 516		0
Årets resultat					-1 433 528	-1 433 528
Belopp vid årets utgång	50 398 411	2 446 752	0	-4 832 193	-1 433 528	46 579 442

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 832 193
årets förlust	-1 433 528
	-6 265 721

behandlas så att

avsättning till yttre fond enl. underhållsplan	210 000
ianspråktagande av yttre fond för underhåll	-210 000
i ny räkning överföres	-6 265 721
	-6 265 721

Det totala underhållet som belastar årets resultat uppgår till 1 452 072 tkr och avser kostnader för i huvudsak modernisering av 2 st. linhissar och underhåll tak, fönster och skorsten. Även underhåll av gathus och brandskyddsarbete är inkluderat.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 283 676	1 258 546
Summa rörelseintäkter		1 283 676	1 258 546
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 132 246	-3 493 844
Övriga externa kostnader	4	-101 720	-78 480
Personalkostnader	5	-26 965	-17 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-318 196	-318 196
Summa rörelsekostnader		-2 579 127	-3 908 390
Rörelseresultat		-1 295 451	-2 649 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 012	6 012
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 089	-100 306
Summa finansiella poster		-138 077	-94 294
Resultat efter finansiella poster		-1 433 528	-2 744 138
Resultat före skatt		-1 433 528	-2 744 138
Årets resultat		-1 433 528	-2 744 138

Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

59 524 636

59 842 832

Summa materiella anläggningstillgångar

59 524 636

59 842 832

Summa anläggningstillgångar

59 524 636

59 842 832

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

53 588

50 617

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 099

38 544

Summa kortfristiga fordringar

92 687

89 161

Kassa och bank

Kassa och bank

434 365

1 280 325

Summa kassa och bank

434 365

1 280 325

Summa omsättningstillgångar

527 052

1 369 486

SUMMA TILLGÅNGAR

60 051 688

61 212 318

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 845 163	52 845 163
Fond för yttre underhåll		0	402 516
Summa bundet eget kapital		52 845 163	53 247 679
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 832 193	-2 490 571
Årets resultat		-1 433 528	-2 744 138
Summa fritt eget kapital		-6 265 721	-5 234 709
Summa eget kapital		46 579 442	48 012 970
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	12 827 000	11 431 000
Summa långfristiga skulder		12 827 000	11 431 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	304 000	304 000
Leverantörsskulder		133 956	1 287 108
Skatteskulder		107 984	100 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	99 306	76 628
Summa kortfristiga skulder		645 246	1 768 348
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 051 688	61 212 318

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 433 528	-2 744 138
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		318 196	318 196
Betald skatt		6 889	1 146
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 108 443	-2 424 796
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 043	-12 284
Förändring av leverantörsskulder		-1 153 152	1 165 682
Förändring av kortfristiga skulder		22 678	-10 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 241 960	-1 282 128
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-183 551
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-183 551
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 700 000	2 600 000
Amortering av lån		-304 000	-265 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 396 000	2 335 000
Årets kassaflöde		-845 960	869 321
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 280 325	411 003
Öresutjämning		0	1
Likvida medel vid årets slut		434 365	1 280 325

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	150
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnader	10-50

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	970 416	970 416
Balkongavgifter	10 200	10 200
Kabel TV	65 016	37 926
Hyror lokaler	233 328	228 156
Hysesintäkter förråd	0	7 000
Avg. andrahandsuppl.	4 656	4 548
Påminnelseavgifter	60	180
Övriga ersättningar och intäkt	0	120
	1 283 676	1 258 546

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	38 444	53 524
Städ	52 204	52 200
Obligatoriska besikningar	13 125	0
Hissar	17 904	52 624
Reparationer	16 266	26 581
Underhåll	1 452 072	2 795 288
Serviceavtal	8 137	7 858
El, fastighet	37 511	40 186
Uppvärmning	263 468	273 211
Vatten	46 769	45 911
Sophämtning	15 780	14 277
Fastighetsförsäkringar	44 323	40 041
Kabel-TV, internet	68 796	41 606
Fastighetsavgift/-skatt	57 447	50 537
	2 132 246	3 493 844

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier	1 590	3 818
Övriga förvaltningskostnader	15 215	19 322
Redovisningstjänster	43 952	42 528
Revisionsarvoden	13 469	12 813
Advokatkostnader	27 494	0
	101 720	78 481

Not 5 Personalkostnader

Kostnad utgörs av styrelsearvoden och soc. avgifter. Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Utdelning brandkontoret	6 012	6 012
	6 012	6 012

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 483 951	61 300 400
Installation bredband	0	183 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 483 951	61 483 951
Ingående avskrivningar	-1 641 119	-1 322 923
Årets avskrivningar	-318 196	-318 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 959 315	-1 641 119
Utgående redovisat värde	59 524 636	59 842 832
Taxeringsvärden byggnader	19 506 000	16 586 000
Taxeringsvärden mark	46 747 000	31 060 000
	66 253 000	47 646 000

Nytt taxeringsvärde gäller från och med 1 januari 2019.

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning för skatter och avgifter. (saldo skattekonto)	51 100	50 617
Övr kortfr fordringar*	2 488	0
	53 588	50 617

* Fordran avser för mycket inbetald kostnadsränta. Återbetalning av ränta från SEB den 20/1 2020.

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
<i>(varav pantbrev ställda som säkerhet för lån hos SEB)</i>		
<i>Pantbrev/inteckning inom</i>	<i>(18 000 000)</i>	<i>(18 000 000)</i>
	18 000 000	18 000 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB*	0,80	2020-03-17	4 196 000	4 448 000
SEB	0,93	2020-06-28	2 350 000	2 350 000
SEB	0,89	2020-03-17	2 350 000	2 350 000
SEB	1,33	2021-10-28	2 535 000	2 587 000
SEB (nytt lån)	1,25	2024-03-28	1 300 000	0
SEB (nytt lån)	0,86	2020-03-17	400 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld - nästa års amort.			-304 000	-304 000
			12 827 000	11 431 000
Lån som med aktuell amortering förfaller senare än fem år efter balansdagen			11 611 000	10 215 000

* Ränta = Stibor 90 + 0,7 %

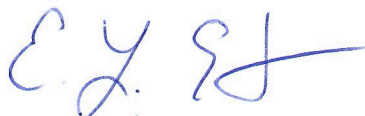
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 984	2 497
Förutbet hyres- och avgiftsint	96 566	71 212
Övr uppl kostn o förb int	756	2 919
	99 306	76 628

Stockholm den 24 / 5 2020



Björn Eriksson



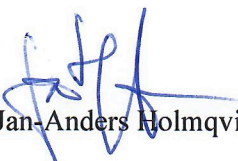
Eric Stasic



Thomas Werner



Markus Olsson



Jan-Anders Holmqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor