

Årsredovisning 2020

BRF MUNIN 30

716420-1142



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MUNIN 30

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

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



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 kommer 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.
- 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.

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 1987-11-23.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 685 kvm och 5 lokaler om 590 kvm, varav 3 är uthyrda.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

Styrelsens sammansättning

Från årsskiftet fram till stämman den 12 maj 2020 bestod styrelsen av

Ulrika Thorö	kassör
Anna Wessberg	tekniskt ansvarig
Josephine Lindevik	avgått, fd sekreterare
Katharina Klotz	avgått, fd ordförande
Kristian Bjerre	ordförande, hyresgäster
Agneta Cohen	sekreterare

Efter årsstämman hade styrelsen följande sammansättning:

Kristian Bjerre	Ordförande
Agneta Cohen	Sekreterare
Eva Grahs	Kassör
Hannes Dükler	Hyresgästansvarig
Stephan Palmgren	Fastighetsansvarig

Valberedning

Anna Wessberg och Ulrika Thorö.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen - två i förening.

Revisorer

Agneta Bergman Johansson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omförhandling av föreningens två större lån (Ca 3,5 respektive 3,2 MSEK) omförhandlade till fast lägre ränta 0,69% t o m 2023.

Året har präglats av pågående pandemi. Direkt påverkan har varit minskade hyresintäkter från Teater Impro som står för den största hyresintäkten i föreningen. Då teaterverksamhet inte kunnat bedrivas under året har styrelsen beviljat en hyresreduktion med 39466 kronor och vi har ansökt om och beviljats ett bidrag om 17.998 kronor.

Pandemin har också gjort att marknaden för uthyrning av lokaler stannat av och arbetet med att hyra ut nedre källaren har inte givit resultat.

I samband med skyfall läckte dagvatten in i källarplanet mot gatan. Då orsaken troligen ligger i Stockholm Vattens avloppsnät pågår ett ärende för att få ersättning för de ca 17.000 kronor återställande av skadan kostat föreningen.

En omförhandling av kontrakt och avgift för lokal "Butiken" har genomförts.

Styrelsen har konsulterat jurist på Landahl Advokatbyrå, i tre ärenden, ett angående andrahandsuthyrning utan styrelsens medgivande samt två änden rörande förhandlingar med hyresgäster, sammanlagt 74.813 kr.

Förändringar i avtal

Avtalet med Teatern uppsagt med avsikt att skriva nytt avtal.

Övriga uppgifter

Fyra lägenheter har bytt ägare under året varav två med inflyttning januari 2021. Lägenheter 52, 57, 67, 76.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 282 510	1 267 704	1 321 552	1 348 156
Resultat efter fin. poster	131 477	-594 375	-174 924	-834 025
Soliditet, %	57	57	59	59
Yttre fond	1 075 634	859 073	702 125	1 375 042
Taxeringsvärde	72 187 000	72 187 000	52 316 000	52 316 000
Bostadsyta, kvm	1 685	1 685	1 685	1 685
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	527	527	527	527

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	12 908 989	-	-	12 908 989
Upplåtelseavgifter	1 516 566	-	-	1 516 566
Fond, yttre underhåll	859 073	-	216 561	1 075 634
Balanserat resultat	-4 413 929	-594 375	-216 561	-5 224 865
Årets resultat	-594 375	594 375	131 477	131 477
Eget kapital	10 276 324	0	131 477	10 407 801

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 224 865
Årets resultat	<u>131 477</u>
Totalt	-5 093 388

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	216 561
Balanseras i ny räkning	<u>-5 309 949</u>
	-5 093 388

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 282 510	1 267 704
Rörelseintäkter		343 615	15 743
Summa rörelseintäkter		1 626 125	1 283 447
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-905 999	-1 368 171
Övriga externa kostnader	8	-166 396	-101 170
Personalkostnader	9	-34 692	-33 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 711	-311 801
Summa rörelsekostnader		-1 434 798	-1 814 484
RÖRELSERESULTAT		191 328	-531 037
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-59 850	-63 338
Summa finansiella poster		-59 850	-63 338
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		131 477	-594 375
ÅRETS RESULTAT		131 477	-594 375

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	16 570 090	16 852 858
Maskiner och inventarier	12	327 343	372 286
Summa materiella anläggningstillgångar		16 897 433	17 225 144
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 897 433	17 225 144
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		111 546	5 019
Övriga fordringar	13	23 908	22 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	74 417	61 144
Summa kortfristiga fordringar		209 871	89 040
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 077 072	807 110
Summa kassa och bank		1 077 072	807 110
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 286 943	896 150
SUMMA TILLGÅNGAR		18 184 376	18 121 295

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 425 555	14 425 555
Fond för yttre underhåll		1 075 634	859 073
Summa bundet eget kapital		15 501 189	15 284 628
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 224 865	-4 413 929
Årets resultat		131 477	-594 375
Summa fritt eget kapital		-5 093 388	-5 008 304
SUMMA EGET KAPITAL		10 407 801	10 276 324
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 177 600	7 277 600
Övriga långfristiga skulder		64 121	64 121
Summa långfristiga skulder		3 241 721	7 341 721
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 100 000	0
Leverantörsskulder		100 785	179 219
Skatteskulder		24 331	14 405
Övriga kortfristiga skulder		15 261	15 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	294 477	294 013
Summa kortfristiga skulder		4 534 854	503 250
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 184 376	18 121 295

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Munin 30 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 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 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	2020	2019
Hysesintäkter, lokaler	431 154	369 470
Intäktsreduktion	-35 996	0
Årsavgifter, bostäder	887 352	887 352
Övriga intäkter	343 615	26 625
Summa	1 626 125	1 283 447

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	36 448	10 310
Fastighetsskötsel	72 986	60 261
Städning	41 738	36 786
Trädgårdsarbete	410	0
Övrigt	0	3 321
Summa	151 582	110 678

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	0	8 190
Hissar	0	47 479
Reparationer	140 555	428 691
Vattenskada	0	63 857
Summa	140 555	548 217

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Stambyte källare	0	94 580
Övrigt	0	3 569
Summa	0	98 149

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	53 414	69 423
Sophämtning	43 528	41 351
Uppvärmning	260 396	270 677
Vatten	57 667	54 927
Summa	415 005	436 378

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	34 495	14 665
Fastighetsförsäkringar	54 021	43 340
Fastighetsskatt	67 881	67 117
Kabel-TV	42 460	49 627
Summa	198 857	174 749

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	3 994	19 445
Juridiska kostnader	25 250	0
Revisionsarvoden	17 500	17 500
Övriga förvaltningskostnader	119 653	64 225
Summa	166 396	101 170

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	8 292	6 845
Styrelsearvoden	26 400	26 497
Summa	34 692	33 342

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	59 744	63 215
Övriga räntekostnader	106	123
Summa	59 850	63 338

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	20 331 654	20 331 654
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 331 654	20 331 654
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 478 796	-3 196 037
Årets avskrivning	-282 768	-282 759
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 761 564	-3 478 796
Utgående restvärde enligt plan	16 570 090	16 852 858
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 976 083</i>	<i>2 976 083</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 843 000	25 843 000
Taxeringsvärde mark	46 344 000	46 344 000
Summa	72 187 000	72 187 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	830 098	830 098
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	830 098	830 098
Ingående ackumulerad avskrivning	-457 812	-428 770
Avskrivningar	-44 943	-29 042
Utgående ackumulerad avskrivning	-502 755	-457 812
Utgående restvärde enligt plan	327 343	372 286

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	22 877	22 877
Övriga fordringar	1 031	0
Summa	23 908	22 877

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	0	8 035
Fastighetsskötsel	6 291	4 410
Försäkringspremier	40 342	0
Förutbet försäkr premier	0	14 405
Förvaltning	11 611	11 578
Kabel-TV	0	7 639
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 174	15 078
Summa	74 417	61 144

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea	2024-05-19	0,88 %	600 000	600 000
Nordea Hypotek	2023-09-19	0,69 %	3 177 600	3 177 600
Nordea Hypotek	2023-09-19	0,69 %	3 500 000	3 500 000
Summa			7 277 600	7 277 600
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>4 100 000</i>	

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 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	19 000	19 000
El	6 026	5 039
Fastighetsskötsel	0	3 111
Förutbetalda avgifter/hyror	178 436	173 514
Löner	26 500	26 500
Sociala avgifter	8 326	8 326
Städning	0	1 870
Uppvärmning	34 130	34 928
Utgiftsrantor	6 859	7 796
Vatten	9 619	9 176
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 581	4 753
Summa	294 477	294 013

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	12 809 000	12 809 000
Summa	12 809 000	12 809 000

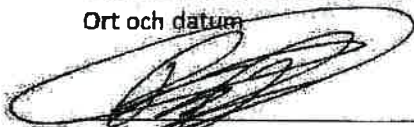
NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRETS SLUT

Nytt lån från Nordea Hypotek tecknat för att finansiera renovering av fastighetens båda trapphus. Renoveringen avslutad under maj 2021.

Underskrifter

Stockholm, 2021-05-06

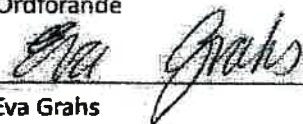
Ort och datum



Kristian Bjerre
Ordförande



Agneta Cohen
Sekreterare



Eva Grahs
Kassör



Hannes Dükler
Hyresgästansvarig



Stephan Palmgren
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07



Agneta Bergman Johansson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Munin 30, org nr716420-1142

Rapport om årsredovisningen

Jag, Agneta Bergman Johansson, är vald revisor i Bostadsrättsföreningen MUNIN 30. För räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige vilket gör att jag planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisning för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenlig med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisning.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bostadsrättsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 7 maj 2021



Agneta Bergman Johansson