

Styrelsen för Brf Munkmora får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen bildades den 16 augusti 1968. Den nu gällande ekonomiska planen antogs av föreningens styrelse den 25 september 1973 och godkändes av Länsstyrelsen i Stockholms län den 6 december 1973. Föreningens nu gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket den 10 augusti 2017. Föreningen har sitt säte Stockholm län.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Stämmor

Vid ordinarie årsstämma den 20 maj 2019 deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen. Styrelsen väljs på föreningsstämma.

Styrelsen förrättades enligt följande:

| | | |
|--------------------------------|-------------|-----------------------------|
| Jan Malmström | Ordförande | 1 år kvar på mandatperioden |
| Isabella Lindeberg | Sekreterare | 1 år kvar på mandatperioden |
| Mikael Waerner | Ledamot | Omval 2 år |
| Carina Palmblad Malmström | Ledamot | Omval 2 år |
| Rickard Sjölander | Ledamot | Omval 2 år |
| Marcelle Abou Haidar Johansson | Suppleant | Omval 1 år |

Styrelsen har under 2019 haft 11st protokollförda sammanträden.

Auktoriserad revisor

Martin Sjöberg, BDO Revisionsbyrå AB

Valberedning

Fritz Pielen (sammankallande) och Björn Wettermark, båda för omval

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning har under året köpts av Primär fastighetsförvaltning AB.

Fastigheten

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen:

Ösby 6:1

Ösby 7:1

Ösby 8:1

Fastigheterna omfattar 11 huskroppar med sammanlagt 239 lägenheter. Den totala markarealen uppgår till 37 482 kvm. Lägenheternas totala bostadsyta uppgår till 17 058 kvm. Föreningen har dessutom garage och flera sophus. Byggnaderna färdigställdes och var inflyttningsklara i början av 1970-talet.

På fastigheten finns 300 parkeringsplatser som får hyras av medlemmarna. En del av parkeringsplatserna är utrustade med motorvärmare.

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök, 38st

2 rum och kök, 57st

3 rum och kök, 135st

4 rum och kök, 9st

Under året har föreningens enda hyreslägenhet sålts och blivit bostadsrätt.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tecknat ett nytt elavtal

Färdigställande av lek- och grillplatserna har gjorts

Utbyte av av 2st tvättmaskiner

Montering av bokningstavlur i samtliga portar

Avslutat OVK 61 tkr

2020

Stamspolning 250 tkr

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 298

Antal avgående medlemmar 16

Antal tillkommande medlemmar 15

Antal medlemmar vid årets slut 297

Under verksamhetsåret har 15 (31) lägenhetsöverlåtelse ägt rum. Däribland har en nyupplåtelse skett av föreningens tidigare hyreslägenhet.

Styrelsen har handlagt och beslutat om förekommande andrahandsuthyrningar i enlighet med gällande stadgar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna.

Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgifterna höjdes med 5% för 2019.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 13 473 | 12 641 | 12 611 | 12 168 |
| Resultat efter finansiella poster | 699 | 1 509 | 907 | 887 |
| Balansomslutning | 55 422 | 53 015 | 50 772 | 35 970 |
| Soliditet (%) | 30,5 | 27,1 | 25,4 | 33,3 |
| Årsavgifter, kronor per kvm | 741 | 706 | 686 | 666 |
| Lån per bostadsyta, kronor per kvm | 2 113 | 2 123 | 2 013 | 1 323 |

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fonder för underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 793 213 | 1 323 607 | 14 320 555 | -4 559 167 | 1 509 072 | 14 387 280 |
| Nyupplåtelse av lägenhet | 8 693 | 1 791 307 | | | | 1 800 000 |
| Avs. fond enl stadgar | | | 201 844 | -201 844 | | 0 |
| Balanseras i ny räkning | | | | 1 509 072 | -1 509 072 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 698 985 | 698 985 |
| Belopp vid årets utgång | 1 801 906 | 3 114 914 | 14 522 399 | -3 251 939 | 698 985 | 16 886 265 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -3 251 939 |
| årets vinst | 698 985 |
| | -2 552 954 |

| | |
|--|-------------------|
| behandlas så att | |
| ianspråkstagande av rep.fond hyreslägenhet | -309 726 |
| ianspråkstagande av underhållsfond | -318 326 |
| avsättning till underhållsfond | 1 800 000 |
| i ny räkning överföres | -3 724 902 |
| | -2 552 954 |

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

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 13 428 842 | 12 629 945 |
| Övriga rörelseintäkter | | 43 794 | 11 088 |
| Summa rörelseintäkter | | 13 472 636 | 12 641 033 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -9 078 086 | -7 728 016 |
| Administrationsomkostnader | | 0 | -11 046 |
| Personalkostnader | 4 | -278 652 | -195 496 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5, 6 | -1 821 479 | -1 546 044 |
| Övriga rörelsekostnader | 7 | -944 212 | -960 509 |
| Summa rörelsekostnader | | -12 122 429 | -10 441 111 |
| Rörelseresultat | | 1 350 207 | 2 199 922 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 113 | 318 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -651 335 | -691 168 |
| Summa finansiella poster | | -651 222 | -690 850 |
| Resultat efter finansiella poster | | 698 985 | 1 509 072 |
| Resultat före skatt | | 698 985 | 1 509 072 |
| Årets resultat | | 698 985 | 1 509 072 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Årets resultat enligt ovan resultaträkning | | 698 985 | 1 509 072 |
| Avsättning till fond yttre underhåll | | -1 800 000 | -529 014 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | 318 326 | 327 170 |
| Ianspråktagande av rep.fond hyreslägenhet | | 309 726 | 0 |
| Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll | | -472 963 | 1 307 228 |

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | 5 | 43 618 818 | 43 118 543 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 6 | 100 372 | 169 554 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 43 719 190 | 43 288 097 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Andra långfristiga fordringar | | 461 000 | 461 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 461 000 | 461 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 44 180 190 | 43 749 097 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--|----------------|----------------|
| Kundfordringar | | 11 730 | 3 981 |
| Övriga fordringar | | 47 814 | 48 065 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 276 096 | 318 166 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 335 640 | 370 212 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|------------------|
| Kassa och bank | | 10 906 365 | 8 895 333 |
| Summa kassa och bank | | 10 906 365 | 8 895 333 |

| | | | |
|------------------------------------|--|-------------------|------------------|
| Summa omsättningstillgångar | | 11 242 005 | 9 265 545 |
|------------------------------------|--|-------------------|------------------|

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 55 422 195 | 53 014 642 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 1 801 906 | 1 793 213 |
| Upplåtelseavgifter | | 3 114 914 | 1 323 607 |
| Reparationsfond hyreslägenhet | | 309 726 | 309 726 |
| Fond för yttre underhåll | | 14 212 673 | 14 010 829 |
| Summa bundet eget kapital | | 19 439 219 | 17 437 375 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -3 251 939 | -4 559 167 |
| Årets resultat | | 698 985 | 1 509 072 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 552 954 | -3 050 095 |
| Summa eget kapital | | 16 886 265 | 14 387 280 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 35 847 323 | 36 056 094 |
| Summa långfristiga skulder | | 35 847 323 | 36 056 094 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 601 495 | 770 978 |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 200 000 | 164 916 |
| Skatteskulder | | 29 034 | 23 334 |
| Övriga skulder | | 55 287 | 34 075 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 1 802 791 | 1 577 965 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 688 607 | 2 571 268 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 55 422 195 | 53 014 642 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnaderna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentliga. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Skatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som 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.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

| | |
|---|-----------|
| Byggnader (komponenter) | 15-100 år |
| Standardförbättringar, stambyten och garage | 5-20 år |
| Inventarier | 5 år |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hysesintäkter, bostäder | 16 000 | 72 173 |
| Hysesintäkter, lokaler | 22 258 | 33 958 |
| Hysesintäkter, garage | 7 850 | 2 550 |
| Hysesintäkter, övriga objekt | 11 700 | 8 250 |
| Hysesintäkter, p-platser | 766 400 | 524 100 |
| Årsavgifter, bostäder | 12 604 634 | 11 986 514 |
| Övriga tillägg | 43 794 | 2 400 |
| | 13 472 636 | 12 629 945 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2019 | 2018 |
|---|------------------|------------------|
| Skötsel fastighet | | |
| Fastighetsskötsel | 491 314 | 467 774 |
| Städning | 1 688 | 35 066 |
| Snöröjning | 711 103 | 462 201 |
| Myndighetsbesiktningar inkl OVK | 54 499 | 149 488 |
| | 1 258 604 | 1 114 529 |
| Taxebundna driftkostnader | | |
| Uppvärmning | 2 438 665 | 2 321 708 |
| El | 1 188 684 | 1 046 371 |
| Vatten | 1 131 949 | 1 126 531 |
| Sophämtning | 412 290 | 359 985 |
| Kabel-TV | 426 736 | 423 030 |
| Fastighetsförsäkring | 275 887 | 280 191 |
| Kommunal avgift & fastighetsskatt | 334 773 | 322 923 |
| | 6 208 984 | 5 880 739 |
| Reparation och löpande underhåll | | |
| Bostäder | 87 035 | 7 219 |
| Gemensamma utrymmen | 254 416 | 134 811 |
| Installationer | 500 397 | 169 875 |
| Övrigt | 140 598 | 93 674 |
| | 982 446 | 405 579 |
| Planerat underhåll | | |
| Gemensamma utrymmen | 244 353 | 131 527 |
| Installationer | 0 | 131 296 |
| Övrigt | 383 699 | 64 347 |
| | 628 052 | 327 170 |
| Summa | 9 078 086 | 7 728 017 |

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämman.

| | 2019 | 2018 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden till styrelsen | 215 825 | 152 000 |
| Sociala avgifter | 62 827 | 43 496 |
| Summa | 278 652 | 195 496 |

Not 5 Byggnader och mark

| | 2019 | 2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 58 720 340 | 55 836 298 |
| Årets anskaffningar | 2 195 752 | 3 476 923 |
| Pågående arbeten | 0 | -592 881 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 60 916 092 | 58 720 340 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -15 601 798 | -14 176 074 |
| Årets avskrivningar | -1 695 477 | -1 425 724 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -17 297 275 | -15 601 798 |
| Utgående restvärde enligt plan | 43 618 817 | 43 118 542 |
| I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med | 6 841 588 | 6 841 588 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnader | 140 352 000 | 123 173 000 |
| Taxeringsvärde mark | 65 215 000 | 53 165 000 |
| | 205 567 000 | 176 338 000 |
| Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Taxeringsvärde bostäder | 205 000 000 | 176 000 000 |
| Taxeringsvärde lokaler | 567 000 | 338 000 |
| | 205 567 000 | 176 338 000 |

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2019 | 2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 247 428 | 3 247 428 |
| Inköp | 56 820 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 304 248 | 3 247 428 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -3 077 874 | -2 957 554 |
| Årets avskrivningar | -126 002 | -120 320 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 203 876 | -3 077 874 |
| Utgående restvärde enligt plan | 100 372 | 169 554 |

Not 7 Övriga rörselsekostnader

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|----------------|---------|
| Extern förvaltning och revision | 768 351 | 732 906 |
| Förbrukningsinventarier och material | 28 129 | 13 147 |
| Föreningskostnader | 10 130 | 10 200 |
| Administration och kommunikation | 42 833 | 36 179 |
| Konsult | 69 861 | 150 125 |
| Övriga förvaltningskostnader | 24 908 | 17 952 |
| 944 212 | 960 509 | |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

| | Ränta | Bundet till | Ingående skuld | Årets amortering | Utgående skuld |
|---|-------|-------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| Låneinstitut | | | | | |
| Stadshypotek | 2,52 | 2020-06-20 | 3 816 853 | 173 687 | 3 643 166 |
| Stadshypotek | 2,11 | 2022-12-01 | 1 255 971 | - | 1 255 971 |
| Stadshypotek | 1,45 | 2020-10-30 | 2 462 872 | - | 2 462 872 |
| Stadshypotek | 1,63 | 2022-01-30 | 3 467 913 | - | 3 467 913 |
| Stadshypotek | 1,75 | rörligt | 3 500 000 | - | 3 500 000 |
| Stadshypotek | 1,63 | 2022-01-30 | 3 160 000 | - | 3 160 000 |
| Stadshypotek | 1,75 | rörligt | 3 345 399 | - | 3 345 399 |
| Stadshypotek | 1,75 | rörligt | 1 212 002 | - | 1 212 002 |
| Stadshypotek | 1,74 | 2022-09-01 | 12 000 000 | - | 12 000 000 |
| Stadshypotek | 1,75 | rörligt | 2 000 000 | - | 2 000 000 |
| | | | 36 221 010 | 173 687 | 36 047 323 |
| Kortfristig del av skulder | | | | | -200 000 |
| Summa | | | | | 35 847 323 |
| Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen | | | | | 35 047 323 |

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långsiktig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

Not Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar, datapantbrev | 36 292 700 | 36 292 700 |
| Fastighetsinteckningar, skriftligt pantbrev | 256 000 | 256 000 |
| | 36 548 700 | 36 548 700 |

Gustavsberg _____ - _____ - _____

Jan Malmström

Isabella Lindeberg

Mikael Waerner

Carina Palmblad Malmström

Rickard Sjölander

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 -

Martin Sjöberg
Auktoriserad revisor