

Årsredovisning 2021

BRF MUNIN 30

716420-1142



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF MUNIN 30

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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 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.

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 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 25 maj 2021 bestod styrelsen av

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

Efter årsstämman hade styrelsen följande sammansättning:

Stephan Palmgren	Ordförande
Katrin Hernbäck	Sekreterare
Charlotta Redtzer	Kassör
Emelie Hjälms	Hyresgästansvarig
Sofia Wahlen	Fastighetsansvarig

VALBEREDNING

Kristian Bjerre och Hannes Dükler

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen - två i förening.

REVISORER

Agneta Bergman Johansson Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

EKONOMI

Trapphusen i båda fastigheter har renoverats och detta har bekostats av lån på 1 650 000 sek

Året har fortsatt 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 144 382 sek.

En skada på yttertak på gathus har lett till att det läcker in vatten i en av lägenheterna och arbete har pågått för att lokalalisera och försök att åtgärda skadat tak. Kostnad för detta har uppgått till 83 048 sek. Det har inte gått att åtgärda skada och en omläggning av tak under 2022 är nödvändig.

Styrelsen har konsulterat jurist på Nabo i tre ärenden, ett angående utredning om äkta/oäkta förening samt två ärenden rörande tvist med mäklare och en tidigare eventuell hyresgäst kopplat till uthyrning av lokal. Dessa ärenden är inte avslutade utan sträcker sig över 2022.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Teater Impro har sagt upp kontraktet under året med utflytt januari 2022. Under året har styrelsen sökt efter en ny hyresgäst som kan hyra både den övre och undre källaren. Under året har avtal skrivits med en ny hyresgäst, Teater Presens som from januari 2022 hyr båda lokalerna. Detta ger föreningen en ökad hyresintäkt.

ÖVRIGA UPPGIFTER

En lägenhet har bytt ägare under året med inflyttning februari 2022. Lägenhet 73.

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 36 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 196 010	1 282 510	1 267 704	1 321 552
Resultat efter fin. poster	-2 001 012	131 477	-594 375	-174 924
Soliditet, %	59	57	57	59
Yttre fond	1 292 195	1 075 634	859 073	702 125
Taxeringsvärde	72 187 000	72 187 000	72 187 000	52 316 000
Bostadsyta, kvm	1 685	1 685	1 685	1 685
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	527	527	527	527
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 298	4 319	4 319	-
Genomsnittlig skuldränta, %	0,75	0,82	0,87	0,82
Belåningsgrad, %	54,81	43,92	43,18	42,47

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	12 908 989	-	-	12 908 989
Upplåtelseavgifter	1 516 566	-	-	1 516 566
Fond, yttre underhåll	1 075 634	-	216 561	1 292 195
Balanserat resultat	-5 224 865	131 477	-216 561	-5 309 949
Årets resultat	131 477	-131 477	-2 001 012	-2 001 012
Eget kapital	10 407 801	0	-2 001 012	8 406 789

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 309 949
Årets resultat	-2 001 012
Totalt	-7 310 961

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	216 561
Balanseras i ny räkning	-7 527 522
	-7 310 961

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		1 196 010	1 282 510
Rörelseintäkter		8 805	343 615
Summa rörelseintäkter		1 204 815	1 626 125
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 663 075	-905 999
Övriga externa kostnader	8	-124 196	-166 396
Personalkostnader	9	-34 690	-34 692
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 112	-327 711
Summa rörelsekostnader		-3 145 073	-1 434 798
RÖRELSERESULTAT		-1 940 258	191 328
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-60 754	-59 850
Summa finansiella poster		-60 754	-59 850
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 001 012	131 477
ÅRETS RESULTAT		-2 001 012	131 477

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	16 287 322	16 570 090
Maskiner och inventarier	12	286 999	327 343
Summa materiella anläggningstillgångar		16 574 321	16 897 433
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 574 321	16 897 433
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 244	111 546
Övriga fordringar	13	13 593	23 908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	97 434	74 417
Summa kortfristiga fordringar		145 271	209 871
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 046 191	1 077 072
Summa kassa och bank		1 046 191	1 077 072
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 191 462	1 286 943
SUMMA TILLGÅNGAR		17 765 784	18 184 376

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 425 555	14 425 555
Fond för yttre underhåll		1 292 195	1 075 634
Summa bundet eget kapital		15 717 750	15 501 189
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 309 949	-5 224 865
Årets resultat		-2 001 012	131 477
Summa fritt eget kapital		-7 310 961	-5 093 388
SUMMA EGET KAPITAL		8 406 789	10 407 801
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 277 600	3 177 600
Övriga långfristiga skulder		64 121	64 121
Summa långfristiga skulder		7 341 721	3 241 721
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 650 000	4 100 000
Leverantörsskulder		94 381	100 785
Skatteskulder		11 050	24 331
Övriga kortfristiga skulder		16 412	15 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	245 431	294 477
Summa kortfristiga skulder		2 017 274	4 534 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 765 784	18 184 376

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- 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 föreningsstämman 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, lokaler	451 453	431 154
Intäktsreduktion	-144 383	-35 996
Årsavgifter, bostäder	887 352	887 352
Övriga intäkter	10 393	343 615
Summa	1 204 815	1 626 125

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	23 352	36 448
Fastighetsskötsel	72 335	72 986
Snöskottning	14 084	0
Städning	40 260	41 738
Trädgårdsarbete	50 165	410
Övrigt	24 300	0
Summa	224 496	151 582

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	168 161	140 555
Summa	168 161	140 555

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2021	2020
Renovering trapphus 2021	1 590 344	0
Summa	1 590 344	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	76 132	53 414
Sophämtning	47 708	43 528
Uppvärmning	299 590	260 396
Vatten	61 707	57 667
Summa	485 137	415 005

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	18 522	34 495
Fastighetsförsäkringar	79 566	54 021
Fastighetsskatt	68 178	67 881
Kabel-TV	28 671	42 460
Summa	194 937	198 857

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	1 166	3 994
Juridiska kostnader	34 939	25 250
Revisionsarvoden	19 000	17 500
Övriga förvaltningskostnader	69 092	119 653
Summa	124 196	166 396

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	8 290	8 292
Styrelsearvoden	26 400	26 400
Summa	34 690	34 692

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	60 754	59 744
Övriga räntekostnader	0	106
Summa	60 754	59 850

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	20 331 654	20 331 654
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 331 654	20 331 654
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 761 564	-3 478 796
Årets avskrivning	-282 768	-282 768
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 044 332	-3 761 564
Utgående restvärde enligt plan	16 287 322	16 570 090
<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	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	830 098	830 098
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	830 098	830 098
Ingående ackumulerad avskrivning	-502 755	-457 812
Avskrivningar	-40 344	-44 943
Utgående ackumulerad avskrivning	-543 099	-502 755
Utgående restvärde enligt plan	286 999	327 343

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	13 593	22 877
Övriga fordringar	0	1 031
Summa	13 593	23 908

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	5 292	0
Fastighetsskötsel	6 291	6 291
Försäkringspremier	44 237	40 342
Förvaltning	13 181	11 611
Kabel-TV	10 426	0
Räntor	601	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 407	16 174
Summa	97 434	74 417

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea	2024-05-22	0,93 %	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
Nordea Hypotek	2022-01-24	0,57 %	1 650 000	
Summa			8 927 600	7 277 600
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 650 000</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 2022 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	19 000	19 000
El	16 266	6 026
Förutbetalda avgifter/hyror	106 114	178 436
Löner	26 500	26 500
Sociala avgifter	8 326	8 326
Uppvärmning	46 624	34 130
Utgiftsräntor	6 085	6 859
Vatten	10 312	9 619
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 204	5 581
Summa	245 431	294 477

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	12 809 000	12 809 000
Summa	12 809 000	12 809 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En skada på yttertak på gatuhuset har lett till läckage in i lägenhet. Omläggning av hela yttertak på gatuhuset samt eventuellt även gårdshuset är nödvändig. Styrelsen har budgeterat 6 miljoner för detta och det kommer att finansieras med nya lån.

Upphandling av nya lån pågår med bank.

Omförhandling av föreningens mindre lån på 1 650 000 sek har gjorts till bunden ränta, 0,66% med för förfalldatum 2023-01-05

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Charlotta Redtzer
Kassör

Emelie Hjälms
Hyresgästansvarig

Katrin Hernbäck
Sekreterare

Sofia Wahlen
Fastighetsansvarig

Stephan Palmgren
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Agneta Bergman Johansson
Revisor