

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 (äkte 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 11 st 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 bokningstavlor 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) lägenhetsöverlåtelser 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			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
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
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		461 000	461 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		461 000	461 000
Summa anläggningstillgångar		44 180 190	43 749 097
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
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
<i>Kassa och bank</i>			
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

Bundet eget kapital

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

Fritt eget kapital

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 stämma.

	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