



Verksamhetsberättelse och årsredovisning 2020 för BRF Munken

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 716417-8027

Styrelsen för HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm

Org.nr: 716417-8027

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31 

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING MUNKEN NR 250 I STOCKHOLM

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen bildades den 7 maj 1982 och registrerades den 5 juli 1982. Föreningen innehar tomträtten till, samt äger och förvaltar byggnaden på fastigheten Tegelbränneriet 1 på Kungsholmen, Stockholm. Föreningens adress är Grubbensringen 3 – 17.

Föreningens ekonomiska plan registrerades av Patent- och Registreringsverket den 20 oktober 1995. Fastighetens byggnadsår är 1996. Samtliga 73 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, den debiterbara boytan uppgår till 5 800 kvm. I fastigheten finns en lokal.

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	73	5 800
Hysesrätter	-	-
Lokaler	1	36
Parkering och garageplatser	-	-

Föreningen är sedan mars 2021 fullvärdesförsäkrad i Folksam (tidigare Länsförsäkringar). I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Fastighetsförsäkringen omfattar dock inte ett kollektivt bostadsrättstillägg, varför bostadsrättshavare rekommenderas att inkludera ett sådant tillägg i den egna hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Arsavgifter

Från januari 2020 genomfördes en avgiftshöjning med 10%. Orsaken till höjningen var primärt att Stockholm Stad har aviserat en betydande höjning av tomträttsavgälden från 2025. Vidare vill föreningen ha ett ökat sparande för att kunna möta behovet av planerat underhåll för fastigheten. Som ett led i att anpassa avgifterna till den ökande kostnadsnivån genomförs en höjning med 5% från april 2021.

Under året genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Tak	Snörasskydd mot park
2020	Tak	Åtgärder för att höja säkerheten vid takarbeten
2020	Markytor	Fällning av träd
2020	Miljörum	Målning av ytskikt
2020	Husfris	Omsättning av stenytor
2020	Hiss	Renovering av hiss nr 9
2020	Terrass	Ytrenoivering

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	VVS	Stamspolning
2021	VVS	VVC-pump + Tryckstegringsringspump + Återv. pump
2021	Värmesystem	Översyn Undercentralen/Besiktning
2021	Tvättstuga	Utbyte torktumlare
2021	Fasad	Renovering av skadad del av kupol
2021	Hissar	Långsiktig underhållsplan startar för större renoveringar
2021	Fönster	Inventering för kartläggning av behov förbättringsmålning
2021	Balkonger/Altan	Inventering för kartläggning av behov förbättringsmålning
2021	Brandskydd	Uppdatering brandskydd
2021-22	Låssystem	Byte av låssystem i portar
Kommande	Markytor	Upprustning av planteringar
Kommande	Tvättstugor	Ytskiktrenovering – Estetiskt underhåll, ej prio
Kommande	Källare	Målning golv källarkorridor – Estetiskt underhåll, ej prio
Kommande	Fasad	Entrépartier: Ytbehandling
Kommande	Markytor	Målning staket uteplatser. Tas ev. med målning av räcke

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Byggnad	Ytbehandling ytterdörrar
2019	Tvättstuga	Utbyte tvättmaskin
2019	Ventilation	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
2019	Lokal	Installation av diskmaskin i föreningslokalen
2019	Markytor	Upprustning stenbeläggning
2018	Tvättstuga	Utbyte av 2 st torktumlare
2017	Fasader	Förbättringsmålning av fönster slutfört
2017	Värme	2 st nya värmepumpar installerade
2017	Fastighet	Ombyggnad av lokal till bostadsrättslägenhet
2017	Föreningslokal	Inköp nya möbler till föreningslokal
2016	Vatten & avlopp	Stamspolning
2015	Föreningslokal	Ombyggnad av badrum
2013-14	El	Byte till LED-belysning i gem. utrymmen och utomhusbelysning
2013	Ventilation	OVK
2013	Tak	Snörasskydd mot gata
2010	Lokal	Renovering av föreningslokal
2008	Fasader	Komplett ommålning fönster

Övriga väsentliga händelser

Vindsombyggnaden

Vindsombyggnaden som utfördes av Vindsprojektet Tegelbränneriet 1 AB (VTAB) slutbesiktigades 2008 och garantitiden 10 år löpte ut december 2018. Återstående punkter avser slutintyg från Stockholms Stad som är under handläggning samt infärgning av fläckar i fasaden efter bygghiss Grubbensringen 7. Dessa åtgärder planeras vara slutförda under våren 2021.

Tomträttsavgift

Tomträttsavgälden till Stockholms Stad uppgick under perioden till 776 900 kr (758 800 kronor). Från 2017-03-01 höjdes avgiften till 776 900 kr årsvis. Avtalet löper till och med 2025-02-28. Staden har aviserat betydande framtida höjningar av avgiften.

Föreningens utemiljö

Under 2019 gjordes en enkät där föreningens medlemmar fick svara på frågor och komma in med synpunkter kring föreningens utemiljö, främst gällande träden både mot gatan och mot parken. Enkäten gav inget entydigt resultat. Därför bjöd styrelsen in alla som var intresserade att ingå i en trädgräddningsgrupp. En trädgräddningsgrupp bildades med Max Hinnerud som sammankallande. Trädgräddningsgruppen föreslog att som prov radikalt beskära en apel på gårdssidan samt ett japanskt körsbärsträd på gatsidan och att fälla oxlarna på gårdssidan Grubbensringen 3. Styrelsen beslutade enligt trädgräddningsgruppens förslag. Åtgärderna är utförda under 2020.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. Vid stämman fanns 30 röstberättigade medlemmar representerade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 till 2020-06-24 haft följande sammansättning:

Tony Lydén	Ordförande
Ying Feng Edin	Ledamot
Göran Eriksson	Ledamot
Roland Gröndal	Ledamot
Lena Rockberg	Ledamot
Eva Sagert	Ledamot
Per-Oluf Ståhl	Ledamot, sekreterare
Janurban Modigh	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2020-06-24 till 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Tony Lydén	Ordförande
Göran Eriksson	Ledamot
Roland Gröndal	Ledamot
Ann Christina Lindblad	Ledamot
Lena Rockberg	Ledamot
Eva Sagert	Ledamot
Per-Oluf Ståhl	Ledamot, sekreterare
Janurban Modigh	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Göran Eriksson, Ann Christina Lindblad, Lena Rockberg och Eva Sagert.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har för perioden 2020-01-01 till 2020-12-31 varit Tony Lydén, Roland Gröndal, Eva Sagert och Per-Oluf Ståhl.

Revisorer

Siw Bäckström	Föreningsvald ordinarie
Johan Lindegren	Föreningsvald suppleant



BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Roland Gröndal med Tony Lydén som ersättare.

Valberedning

Valberedningen består av Ulrika Eriksson (sammankallande), Birgitta Gilljam Temnell och Sverker Lindbo.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämans beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-08-18.

Förvaltning

Föreningen anlitar HSB Stockholm för ekonomisk förvaltning och från april 2020 även för administrativ förvaltning samt för fastighetsskötsel. Under året har JE Mark hanterat löpande skötsel av markytor. Från april 2021 tar HSB Mark över detta ansvar. Schindler Hiss AB ansvarar för underhåll av hissarna.

Ekonomi

Föreningens resultat uppgick till – 262 834 kronor (- 356 344 kronor) och kassaflödet från den löpande verksamheten till 352 506 kronor (522 308 kronor).

Kostnader för drift och löpande underhåll ökade ca 8% jämfört med föregående år främst p g a ökat underhållsbehov av hissar samt att föreningen drabbats flera vattenskador.

I mars 2020 valde föreningen att binda föreningens lån enligt nedanstående tabell. I samband med detta amorterades 968 366 kr.

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta %	Ränteändringsdag	Belopp, kr
Nordea Hypotek	39788888925	0,93	2022-03-07	7 234 183
Nordea Hypotek	39788959202	0,93	2023-02-20	9 000 000
Nordea Hypotek	39788959199	1,0	2025-02-19	5 000 000
Nordea Hypotek	39788961770	1,0	2025-03-10	3 000 000

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 3,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 666 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 714 kronor) vid varje pantsättning. Vid försenad betalning debiteras dröjsmålsränta. Vid andrahandsupplåtelse debiteras en avgift om 10 % av prisbasbeloppet per år (2021 = 4 760 kronor).

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 102 (102) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020. Under året har 2 (2) överlåtelser skett.

Föreningsverksamhet

Nyhetsbrevet Munken-aktuellt har givits ut 6 gånger under 2020. Nyhetsbrevet distribueras direkt i brevlådan eller anslås i alla portar och finns även på föreningens hemsida:

<http://www.hsb.se/stockholm/munken>

Hållbarhet**Ekonomi**

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	719	654	654	654	654
Totala intäkter, kr/kvm	751	671	673	671	685
Sparande till underhåll och investeringar, kr/kvm	158	108	131	119	126
Belåning, kr/kvm	4 153	4 318	4 318	4 661	4 659
Drift och underhåll, kr/kvm	553	519	501	503	513
Energikostnader, kr/kvm	125	128	127	123	120

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpnade överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme. Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Drift och underhåll

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 380	3 917	3 929	3 918	3 998
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 263	-356	- 48	- 1 144	- 491
Soliditet, %	65%	64 %	64 %	62 %	62 %

Beräkning av föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret.

Sparande till framtida planerat underhåll, kronor		
Rörelseintäkter		4 379 897
Rörelsekostnader	-	- 4 411 135
Finansiella poster	-	- 231 596
Årets resultat		- 262 834
Planerat underhåll	+	456 980
Avskrivningar	+	728 484
Årets sparande		922 630
Årets sparande/kvm total yta		158

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	30 065 166	12 943 863	4 132 592	- 700 203	- 356 344
Reservering till fond 2020			1 271 750	-1 271 750	
lanspråktagande av fond 2020			- 456 980	456 980	
Balanserad i ny räkning				- 356 344	356 344
Årets resultat					- 262 834
Belopp vid årets slut	30 065 166	12 943 863	4 947 362	-1 871 317	- 262 834

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	- 1 056 547 kr
Årets resultat	- 262 834 kr
Reservering till underhållsfond	- 1 271 750 kr
lanspråktagande av underhållsfond	<u>456 980 kr</u>
Summa till stämmans förfogande	- 2 134 151 kr

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	- 2 134 151 kr
-------------------------	-----------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 379 897	3 916 506
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 486 922	-3 065 625
Övriga externa kostnader	Not 3	-59 118	-86 035
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-136 611	-137 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-728 484	-728 484
Summa rörelsekostnader		<u>-4 411 135</u>	<u>-4 017 301</u>
Rörelseresultat		-31 238	-100 795
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 365	6 695
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-236 961	-262 244
Summa finansiella poster		<u>-231 596</u>	<u>-255 549</u>
Årets resultat		-262 834	-356 344

②

**HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>68 301 732</u>	<u>69 030 216</u>
		68 301 732	69 030 216
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>68 302 232</u>	<u>69 030 716</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 619	-5 416
Övriga fordringar	Not 9	1 030 040	1 966 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>311 584</u>	<u>252 820</u>
		1 343 243	2 213 724
Kortfristiga placeringar	Not 11	1 200 000	950 000
Kassa och bank	Not 12	26 754	14 120
Summa omsättningstillgångar		<u>2 569 996</u>	<u>3 177 844</u>
Summa tillgångar		<u>70 872 229</u>	<u>72 208 560</u>

e

**HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	43 009 029	43 009 029
Yttre underhållsfond	4 947 362	4 132 592
	<u>47 956 391</u>	<u>47 141 621</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 871 317	-700 203
Årets resultat	-262 834	-356 344
	<u>-2 134 151</u>	<u>-1 056 547</u>
Summa eget kapital	<u>45 822 240</u>	<u>46 085 074</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>24 234 183</u>	<u>25 202 549</u>
	24 234 183	25 202 549
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	85 421	133 098
Övriga skulder	Not 14 25 990	54 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>704 395</u>	<u>733 318</u>
	815 806	920 937
Summa skulder	<u>25 049 989</u>	<u>26 123 486</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>70 872 229</u>	<u>72 208 560</u>

e

**HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-262 834	-356 344
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	728 484	728 484
Kassaflöde från löpande verksamhet	465 650	372 140
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 013	-42 604
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-105 131	192 772
Kassaflöde från löpande verksamhet	352 506	522 308
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-968 366	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-968 366	0
Årets kassaflöde	-615 860	522 308
Likvida medel vid årets början	2 852 844	2 330 536
Likvida medel vid årets slut	2 236 984	2 852 844

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.





HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,91 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.





HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 172 436	3 793 116
Hyror	98 633	106 168
Övriga intäkter	108 871	17 222
Bruttoomsättning	<u>4 379 940</u>	<u>3 916 506</u>
Hysesförluster	-43	0
	4 379 897	3 916 506
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	427 956	410 011
Reparationer	558 102	333 026
El	280 448	264 800
Uppvärmning	336 893	371 802
Vatten	109 397	112 641
Sophämtning	104 605	98 543
Fastighetsförsäkring	59 474	59 842
Kabel-TV och bredband	113 742	113 670
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	106 927	103 131
Förvaltningsarvoden	151 368	151 493
Tomträttsavgäld	776 900	776 900
Övriga driftkostnader	4 130	9 302
Planerat underhåll	456 980	260 464
	3 486 922	3 065 625
* I post Reparationer ingår Vattenskador med 161 150kr		
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	9 113
Administrationskostnader	22 148	23 239
Extern revision	10 250	10 025
Konsultkostnader	0	16 938
Medlemsavgifter	26 720	26 720
	59 118	86 035
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	94 490	98 092
Revisionsarvode	4 730	4 637
Övriga arvoden	4 730	4 637
Sociala avgifter	32 661	29 791
	136 611	137 157
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	346	398
Ränteintäkter HSB placeringskonto	441	240
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 461	5 954
Övriga ränteintäkter	117	103
	5 365	6 695
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	234 391	262 244
Övriga räntekostnader	2 570	0
	236 961	262 244



HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 497 538	78 497 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 497 538	78 497 538
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-9 467 322	-8 738 838
Årets avskrivningar	-728 484	-728 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 195 806	-9 467 322
Utgående redovisat värde	68 301 732	69 030 216
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	261 000	261 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	158 000 000	158 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	259 261 000	259 261 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	11 402	65 392
Skattefordran	8 408	12 204
Avräkningskonto HSB Stockholm	752 458	1 331 394
Placeringskonto HSB Stockholm	257 771	557 330
	1 030 040	1 966 320
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	310 544	252 394
Upplupna intäkter	1 040	426
	311 584	252 820
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	600 000	950 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	300 000	0
Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	300 000	0
	1 200 000	950 000
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	1 239	1 239
Nordea	25 515	12 881
	26 754	14 120



HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39788888925	0,93%	2022-03-07	7 234 183	0	
Nordea	39788959199	1,00%	2025-02-19	5 000 000	0	
Nordea	39788959202	0,93%	2023-02-20	9 000 000	0	
Nordea	39788961770	1,00%	2025-03-10	3 000 000	0	
				24 234 183	0	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					24 234 183	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					24 234 183	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					46 388 300	46 388 300
Not 14	Övriga skulder					
Depositioner				24 004	24 004	
Momsskuld				1 986	2 470	
Inre fond				0	0	
Källskatt				0	28 047	
				25 990	54 521	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				23 338	21 144	
Förutbetalda hyror och avgifter				345 035	356 403	
Övriga upplupna kostnader				336 022	355 771	
				704 395	733 318	

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

e



HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 23/3-20

Tony Lyden

Eva Sagert

Göran Eriksson

Janurban Modigh

Lena Rockberg

Per-Olof Ståhl

Roland Gröndal

Ann Christina Lindblad

Vår revisionsberättelse har 2 - 4 - 21 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm, org.nr. 716417-8027

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

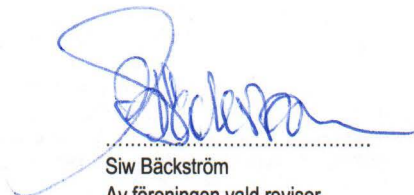
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 214- 2021



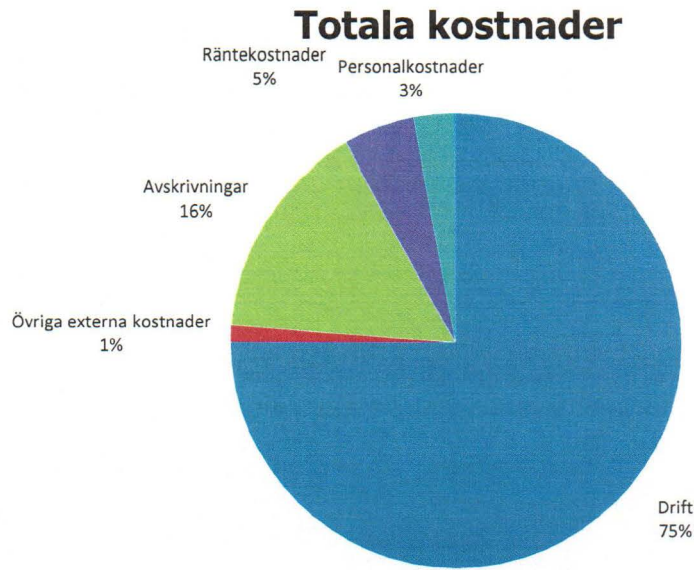
Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



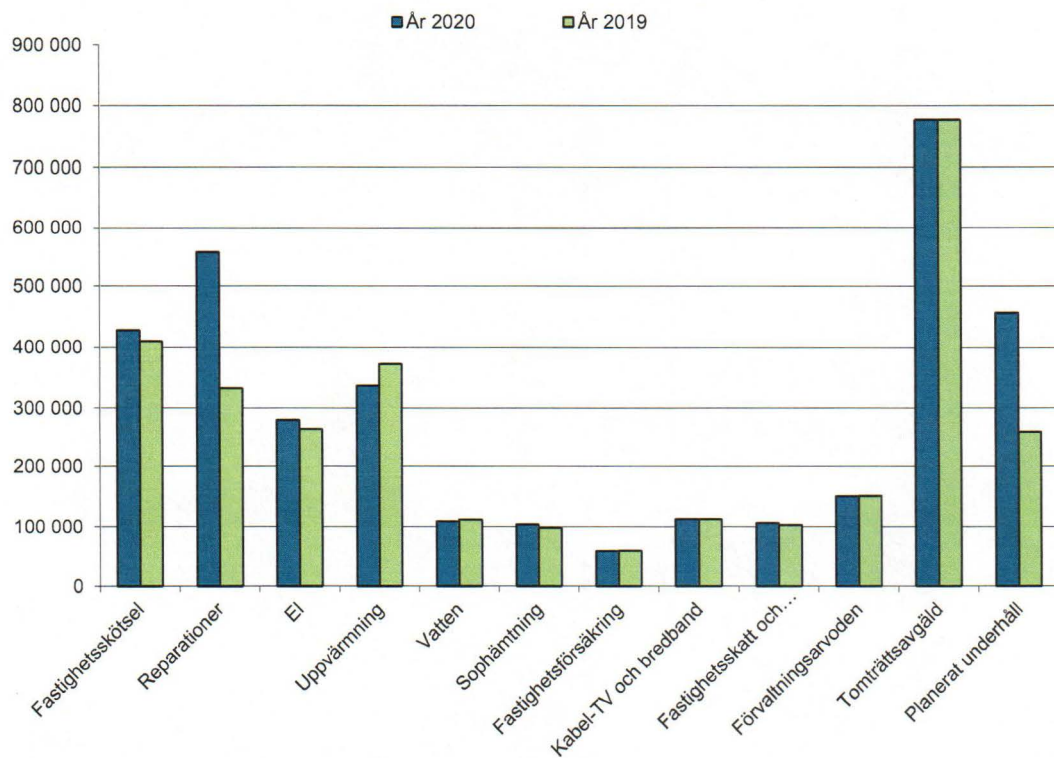
Siv Bäckström
Av föreningen vald revisor



HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm



Fördelning driftkostnader





Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor