

Årsredovisning
för
BRF Munklägret 11

769601-5143

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Styrelsen för BRF Munklägret 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-02 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Munklägret 11	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med en tomt på 776 kvm med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom NordEuropa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. I försäkringen ingår även ett bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1928 och består av ett flerbostadshus i 1 till 6 våningar på adressen Hantverkargatan 7-9.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3013 kvadratmeter, varav 2599 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 414 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7	13	5	6	-

UB

I lokalerna bedrivs följande verksamheter.

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
Hantverkargatan 7 Cafe	15 kvm	2022-09-30
Hudvård & Skönhetsssalong	45 kvm	2021-09-30
Maka Maka	60 kvm	2022-09-30
J&N at work Kafferostare & Tehandlare	294 kvm	2021-09-30

Föreningen har 2 parkeringsplatser.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet är alltid billigare än avhjälpande underhåll.

Föreningen följer en underhållsplan som först upprättades 2011. Den uppdaterades under vintern/våren 2019 efter en ny fysisk besiktning och består nu av en detaljplan för de närmaste 5 åren och en mer översiktlig plan för de därpå följande 15 åren. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av eller genom Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Digitalt avtalsregister
- Digital faktura service

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning. Från och med hösten 2019 har DCE El och Fastighet etablerats som fastighetsskötare och har därmed tagit över den löpande tekniska förvaltningen i fastigheten.

Övriga avtal

- Fjärrvärme - Fortum
- Värmeväxlare - Schneider AB
- Hissar - Hissen AB
- Lokalvård - ESI
- Elleverantör - Fortum, Vattenfall
- Sophämtning - Trafikkontoret
- Källsortering - Sita Sverige AB
- Snöskottning och underhåll av värmekabelanläggning - Dimson AB
- Skadedjur - Anticimex

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Comhem och Bredbandsbolaget.

BS

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st. 41 medlemmar vid början av året och 41 vid årets slut. Inga medlemslägenheter har överlåtits under året. Under 2019 har styrelsen inte beviljat några nya andrahandsupplåtelser.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse

Antagen 2016-06-15 är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person. Enligt antagen policy i föreningen som finns på föreningens hemsida
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tid min 2 månader och max 1 år per ansökan dock max 3 år totalt.
- Avgift för andrahandsupplåtelse kommer att tas ut årligen.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulrika Gefvert Valberg	Ledamot	Ordförande
Anders Öhman	Ledamot	
Marcus Andersson	Ledamot	
Caroline Enge	Ledamot	
Pekka Heino	Ledamot	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har sedan förra årsstämman avhållit åtta protokollförda sammanträden.

Revisor

Björn Bäckelin, ordinarie extern

Valberedning

Marcus Wangel och Erik Kristensen.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 maj 2019.

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Renovering av trapphusen	2000
Ommålning av taket	2000
Nya entrédörrar	2000
Omputsning av fasad	2000
Rörstambyte	2000
Elstambyte	2000
Energi- och ljudisolerade fönster	2000
Nya balkonger	2005
Ny värmväxlare	2010
Stamspolning	2010
Ommålning av fönster utvändigt	2011
Installation av värmeslingor i stuprör o hängrännor	2013
Renovering av trapphusen	2013
Nya mattor och elementskydd i trapphusen	2015
Nya maskiner till gymmet	2016
Dörröppnare mot gatan installerade	2017
Ny sopstation med återvinning har installerats	2017
Ny hiss har installerats på Hantverkargatan 7	2017
Stamspolning	2018
Stuprörsspolning	2018
Installation av rättgiljotin	2018
OVK-besiktning	2018
Installation av utebelysning på gården	2019
Översyn och renovering av värmesystem	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nedanstående åtgärder har genomförts under året

Föreningens lån

Styrelsen beslutade i december 2018 att ingen amortering skulle genomföras under 2019 på grund av kommande renoveringsbehov. Föreningens lånestock är på sammanlagt 18,4 MSEK kronor.

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder och kontorslokaler kan påverka människors hälsa och/eller miljön om de inte sköts rätt. Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändningen ingår. Riskområden som fastighetsägaren förväntas ha kontroll över är bl.a. ventilation, radon, fukt/mögel, buller, avfall, inomhustemperatur, vattentemperatur och energianvändning. Fastighetsägaren ska utföra regelbundna kontroller och ha en väl genomtänkt dokumentation. Miljöförvaltningen utövar regelbunden tillsyn.

Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering

Besiktningar/kontroller har gjorts som del i fastighetsägarens egenkontroll av verksamheten. Andra åtgärder som vidtagits inom ramen för egenkontroll är byte till lågenergilampor, justering av ventilationen samt kalibrering av värmesystemet för energieffektivisering

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt.

20

UAV

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett överskott på 368 894 kr.

En fortsatt god ekonomi är till största del beroende av uthyrning av föreningslokaler samt de låga räntorna på föreningens lån och i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Avgifterna för föreningens bostäder har varit oförändrade eller sänkts under perioden 2000- 2011. Under 2012 höjdes årsavgifterna med 12 % för att kompensera mellanskillnaden av minskade hyresintäkter från lokalerna.

Inga avgiftshöjningar är inplanerade.

Lån

Föreningen har 4 stycken lån hos Handelsbanken om sammanlagt 18 384 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 377 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 999	1 975	1 944	1 936	1 829
Resultat efter finansiella poster	369	-27	-265	146	47
Soliditet (%)	73	73	72	72	72
Årsavgifter per kvm	380	380	380	380	348
Lån per kvm bostadsyta (tkr)	7	7	7	7	7

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 782 152	2 545 191	3 153 072	-3 373 024	-27 179	50 080 212
Disp av föreg års resultat				-27 179	27 179	0
Förändring under året			261 636	-261 636	368 894	368 894
Belopp vid årets utgång	47 782 152	2 545 191	3 414 708	-3 661 839	368 894	50 449 106

1382


UAV

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 661 839
årets vinst	368 894
	-3 292 945

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	340 857
i ny räkning överföres	-3 633 802
	-3 292 945

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar 

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 998 749	1 975 090
Övriga rörelseintäkter	2	1 365	9 739
Summa rörelseintäkter		2 000 114	1 984 829
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-688 323	-983 526
Driftkostnader	4	-333 227	-346 241
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-88 741	-146 213
Avskrivningar	6	-312 937	-312 937
Summa rörelsekostnader		-1 423 228	-1 788 916
Rörelseresultat		576 886	195 913
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-11	11 730
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 981	-234 822
Summa finansiella poster		-207 992	-223 092
Resultat efter finansiella poster		368 894	-27 179
Årets resultat		368 894	-27 179

98

uqv

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

67 397 546

67 710 483

Summa materiella anläggningstillgångar

67 397 546

67 710 483

Summa anläggningstillgångar

67 397 546

67 710 483

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3 170

582

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

34 124

53 906

Summa kortfristiga fordringar

37 294

54 488

Kassa och bank

Kassa och bank

1 757 822

1 288 741

Summa kassa och bank

1 757 822

1 288 741

Summa omsättningstillgångar

1 795 116

1 343 229

SUMMA TILLGÅNGAR

69 192 662

69 053 712

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

50 327 343

50 327 343

Fond för yttre underhåll

3 414 708

3 153 072

Summa bundet eget kapital

53 742 051

53 480 415

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-3 661 839

-3 373 024

Årets resultat

368 894

-27 179

Summa ansamlad förlust

-3 292 945

-3 400 203

Summa eget kapital

50 449 106

50 080 212

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

18 384 000

18 384 000

Övriga skulder

9

0

50 000

Summa långfristiga skulder

18 384 000

18 434 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

76 693

241 301

Skatteskulder

4 886

3 231

Övriga skulder

56 300

45 681

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

221 676

249 287

Summa kortfristiga skulder

359 555

539 501

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

69 192 662

69 053 712

UGV

UGV

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Intäktsredovisning sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:3, intäkter). Årsavgifter och hyror intäktas i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader

1 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

MS

Not 1 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	987 167	987 167
Hyra p-plats	28 800	28 800
Hyror lokaler	836 163	817 606
Fast.skatt	96 190	92 119
Bredband	4 000	4 000
Bränsletillägg	46 429	45 398
	1 998 749	1 975 090

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 365	6 528
Ersättning uthyrning i andrahand	0	3 211
	1 365	9 739

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-111 410	-411 432
Markytor, trädgård	-1 905	-508
El	-80 467	-73 624
Värme	-353 682	-348 221
	-55 477	-54 442
Sophämtning/renhållning	-85 382	-95 299
	-688 323	-983 526

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-41 774	-50 107
Besiktningkost OVK	-3 564	-37 708
Besiktning hiss	-2 475	-2 407
Hisservice	-24 950	-22 834
Övriga fastighetskostnader	-14 831	-25 962
Fastighetsförsäkring	-49 725	-36 578
Kabel-tv	-32 208	-31 123
Bredband	-5 880	-5 954
F-skötsel	-18 943	0
Fastighetsskatt	-138 877	-133 567
	-333 227	-346 240

UAV

Not 5 Övriga förvaltnings-och externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	-10 750	-7 000
Rådgivning	0	-34 283
Fastighetsförvaltning	-45 320	-46 187
Möteskostnader	-5 774	-50 223
Styrelsemöte	-18 907	
Bankkostnader	-2 942	-3 558
Föreningsavg, avdragsgilla	-5 048	-4 961
	-88 741	-146 212

Not 6 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-312 937	-312 937
	-312 937	-312 937

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början - byggnad	31 293 751	31 293 751
Vid årets början - mark	40 328 417	40 328 417
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	71 622 168	71 622 168
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 911 685	-3 598 748
Årets avskrivningar enligt plan	-312 937	-312 937
Utgående avskrivning enligt plan	-4 224 622	-3 911 685
Planenligt restvärde vid årets slut	67 397 546	67 710 483
Taxeringsvärde		
Byggnad	51 400 000	44 400 000
Mark	62 219 000	42 812 000
	113 619 000	87 212 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	104 000 000	78 000 000
Lokaler	9 619 000	9 212 000
	113 619 000	87 212 000

uav

uav

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,05	2021-06-01	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek	1,20	2022-06-01	4 410 000	4 410 000
Stadshypotek	1,53	2020-06-01	4 410 000	4 410 000
Stadshypotek	0,766	2020-06-05	3 564 000	3 564 000
			18 384 000	18 384 000
Kortfristig del av långfristig skuld				45 000

Not 9 Hyresdeposition

	2019-12-31	2018-12-31
Hyresdeposition	0	50 000
	0	50 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	24 594 609	24 594 609
	24 594 609	24 594 609
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sophanteringen är under ständig bevakning för att se om förbättringar kan göras och då framförallt vad gäller miljön.

Båda tvättmaskinerna i tvättstugan byttes i januari 2020.

Det närmaste åren kommer större renoveringar av fasad och fönster in mot gården behöva genomföras.

TB

Stockholm




Ulrika Gefvert Valberg



Anders Öhman



Marcus Andersson



Caroline Enge



Pekka Heino

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-24



Björn Bäckelin
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman 2019 i Bostadsrättsföreningen Munklägret 11

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Munklägret 11 för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen och det är styrelsens ansvar för förslaget till dispositioner av föreningens över- eller underskott.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning per den 2019-12-31.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 24 april 2020



Björn Bäckelin
revisor