

Årsredovisning
för
Brf Munklägret 14

716418-8141

Räkenskapsåret

2020

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

2020 i korthet

Under året 2020 har föreningen fortsatt med underhåll av fastigheten.

Den sista delen av fönsterrenoveringen sköts under våren 2020 fram pga av den rådande situationen, planeras att återupptas hösten 2021.

Arbetet med värmeanläggningen har fortsatt.

Takläckage har utretts och felen kunnat identifieras. Upphandling av åtgärder pågår.

I samband med ombyggnation har skador uppstått på några ventilations- och rökgångar. Dessa har till största del åtgärdats.

Arbetet med inpasserings systemen har slutförts.

Förberedelser har gjorts för att byta bredbandsleverantör så fort nuvarande avtal löper ut.

Riktlinjer för balkongbelysning har tagits fram.

Upprustning, målning av källarens gångar och utrymmen.

Brandsyn har genomförts.

Kallrasat från hissmaskinrummet, KH, har åtgärdats.

Inspektion av gårdens bjälklag har inletts.

Mer detaljinformation finns att läsa på nästkommande sida "åtgärder under året"



Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Munklägret 14, belägen i Stockholms kommun inom Stockholms stad, med gatuadresserna Norr Mälarstrand 20 och Kungsholms Hamnplan 2, förvärvades 1994-06-30. På fastigheten finns 1 bostadshus med byggår 1929-1931 innehållande 35 lägenheter, varav 1 för närvarande upplåts med hyresrätt och 34 upplåts med bostadsrätt.

Fastighetens tomtareal är 1 137 kvm. Marken innehas med äganderätt. Den totala byggrätten enligt taxering uppgår till 6 267 kvm, varav boytan uppgår till 5 014 kvm (bostadsrättsyta 4 979 kvm samt hyresrättsyta 35 kvm), uthyrda lokalytan till 55 kvm och övriga ytor inkl garage, föreningslokal, trapphus mm till 1 198 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 35 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
5 st	3 st	2 st	9 st	6 st	10 st

Lokaler

Föreningen hyr ut en lokal med hyresrätt om cirka 55 kvm + 40 kvm.

Gemensamhetsanläggningar

Innergård med växter, garage, tvättstuga, förråd för barnvagnar och cyklar, förråd för föreningen samt källar och vindsförråd.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelseansvar ingår.

Fastighetsförvaltning

Den löpande ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB, Den tekniska förvaltningen och den löpande fastighetsskötseln har under 2020 ombesörjts av Trond Olsson, anställd av föreningen på deltid. Ersättningen har bestått dels av överenskommen lön per månad, dels av debiterade extratimmar enligt attesterat underlag.



Genomförda åtgärder under året

De åtgärder som planerades 2019 för genomförande under 2020 har till största del genomförts, men situationen kring corona har medfört att en del åtgärder fått skjutas framåt i tiden.

- Yttersidor på balkongdörrar och fönster har målats och renoverats där behov funnits, men det återstår ett antal lägenheter att åtgärda.
- Arbetet med värmeanläggningen har fortsatt. Ventiler har bytts och flöden kontrollerats, men det återstår några åtgärder i planen.- Målning av källarens väggar och gångar, samt kompletteringsmålning i nya garagedelen.
- Takläckage har utretts och felet kunnat identifieras. Upphandling av åtgärder pågår.
- I samband med ombyggnation har skador uppstått på några ventilations- och rökgångar. Dessa har till största del åtgärdats.
- Arbetet med inpasseringssystemen har slutförts.
- Förberedelser har gjorts för att byta bredbandsleverantör så fort nuvarande avtal löper ut 2022.
- Riktlinjer för balkongbelysning har tagits fram.
- Nya gaståta dörrar har monterats i garage mot Kungsholmshamnplan för att förhindra avgaser från garaget att dras upp. Ett undertryck finns i trapphuset på Kungsholms Hamnplan därav denna åtgärd.
- Kallrasen från hissmaskinrummet har åtgärdats.
- Inspektion av gårdens bjälklag har inletts. Där det vid första inspektionen visade sig att reparationen troligtvis inte skulle bli så omfattande.
- Brandsyn har genomförts, med några små påpekanden.

Planerade åtgärder 2021

- Fortsatt av arbetet med målning av yttersidor på balkongdörrar, fönster samt renoveras där behov finns.
- Takrenoveringen har påbörjats som innebär byte av många takplåtar, tätning och målning. Förhoppningsvis skall taket bli helt tätt efter dessa åtgärder. Även nya stegar med mera skall installeras för brandskyddet, sotning och takarbeten skall uppnå en ökad säkerhetsnivå.
- Arbetet med översyn av värmesystemet i syfte att få en bättre temperaturreglering skall slutföras.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>Årtal</i>	<i>Åtgärd</i>
okänt	Elstigare byttes innan föreningen bildades.
2008	Renovering av trapphusen.
2008	Rengöring av radiatorsystemet samt infört fullflödessystem.
2008-2009	Målning, renovering av fönsterpartier.
2009	Fastighetens yttertak målades om.
2006-pågår	Merparten av avlopp och vattenstammar har bytts ut kontinuerligt i samband med renovering av lägenheter.
2006-2010	Fasadrenovering samt målning av fasad innergård (2006) och mot gatan (2010).
2010	Balkongrenoveringar målning samt ny fuktspärr mot golvet.
2012	Montering av värmekablar på tak och i stuprör.
2014-2015	Lägenhetsdörrar mot trapphusen utbyta till säkerhetsklassade dörrar.
2008-2018	Ventilation, från självdrag och mekanisk ventilation till endast mekanisk frånluftsventilation påbörjades 2008 och är slutförd med godkänt resultat 2018.
2018	Nytt passersystem, porttelefon.
2019	Två nya P-platser har tillförts.
2019	Nytt ventilationssystem i vår uthyrningslokal i källaren.
2019	Målning av fastighetens fönster.

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1984-10-15. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 1994-06-14 och nuvarande stadgar registrerades den 2018-12-04.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på ett (1) år. Ersättare väljs på ett (1) år. Under bokslutsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Tom Löfstedt	Ledamot, Ordförande
Göran Martinsson	Ledamot
Trond Olsson	Ledamot, avlidit Feb 2021
Mia Bronner	Ledamot
Carola Lemne	Ledamot

Anna Freyschuss	Suppleant
Marcus Göhle	Suppleant
Erik Lissinger	Adjungerad

Revisorer

Kerstin Hedberg	Extern auktoriserad revisor, Finnhammars
Bertil Carstam	Intern revisor
Per Axel Folker	Revisorssuppleant

Valberedning

Elsie Wadin	Sammanställande
Frida Bergman	
Lena Söderberg	

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört tio (10) protokollförda sammanträden.

Information och kommunikation

På grund av corona inställdes föreningens sociala evenemang under året. Nyhetsbrev har skickats ut regelbundet och hemsidan har uppdaterats.

Avtal

ComHem
Telenor
FG:s städteam
Electrolux tvättstuga
Una Portar - Garaget
Värmeanläggning tak
Fortum
Stockholm Vatten
Stockholm Stad sophämtning
Fastighetsägarna sopor/jour
Bostadsrätterna
Skanova (telekabelskåp i källaren) 2015
Arcada AB




Lägenhetsöverlåtelser

Under året har inga överlåtelser ägt rum.

Andrahandsuthyrning

Vi hade vid årsskiftet två stycken andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att vid beaktansvärda skäl hyra ut på en kontraktstid om 6 månader med möjlighet till förlängning ytterligare 6 månader. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.



Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2014-01-01 genom en höjning med 2 procent. F.n. Inga planerade höjningar.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för täckande av föreningens kostnader samt stadgeenliga avsättningar till fonder. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna medlemmarna emellan baseras enligt stadgarna på lägenheternas andelstal.

Underhåll

Föreningen har f n en 10-årig underhållsplan och avsätter årligen i storleksordningen 700 000 kr i budget till denna.

Finansiering

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll, se tabell med nyckeltal. Reserverna sparas för närvarande på räntebärande konto hos SBAB. Under året har genomfört underhåll betalats kontant. Föreningen har ett stort låneutrymme i händelse av att framtida större underhåll inte skulle kunna täckas med likvida reserver.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningen är för närvarande obelånad. Vid föreningens bildande togs lån upp med 12,6 mkr vilket motsvarade 59 % av taxeringsvärdet vid förvärvstillfället. Sedan förvärvstillfället har föreningen kunnat betala av alla lån främst tack vare upplåtelseavgifter i samband med ombildning av lokalyresrätter till bostadsrätter.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 225 915 000 kr, varav markvärde 149 000 000 kr och byggnaderna 76 915 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Styrelsen för Brf Munklägret 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelseansvar ingår.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Föreningen har 34 medlemslägenheter tillika röstberättigade. Vid årets början hade föreningen 51 medlemmar. Under året har inga lägenheter bytt ägare, noll medlemmar har därav beviljats utträde och noll personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 51 medlemmar.

Flerårsöversikt / Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 848	2 817	2 685	2 768	2 572
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 305	-1 400	-746	-1 080	-2 913
Soliditet (%)	99	98	99	99	98
Årsavgifter /kvm bostadsrättsyta (kr)	458	458	458	460	460
Lokalhyror /kvm lokalyta (kr)	2 343	1 771	940	765	752
Drift exkl u-håll/rep /kvm byggnadsyta (kr)	219	234	217	196	192
Förvaltning och admin /kvm byggnadsyta (kr)	109	30	25	30	34
Personal och arvoden /kvm byggnadsyta (kr)	73	47	35	40	53
Underhållsöverskott /kvm byggnadsyta (kr)	6	122	127	148	118
Underhållsöverskott (kr)	40 052	765 267	798 536	929 503	737 623

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta 4 979 kvm, hyresrättsyta 35 kvm lokalyta 55 kvm samt byggnadsyta 6 267 kvm

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and the letters "B", "M", and "AF".

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- inbetalninga r	Uppskrivn. fond	Fond för yttre underhåll	Dispositions fond	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 799	31 541	0	32	-14 660	74 712
Disposition av föregående års resultat:			102		-102	0
Nyttjat fond yttre underh			-102		102	0
Årets resultat					-1 305	-1 305
Belopp vid årets utgång	57 799	31 541	0	32	-15 965	73 407

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 660 214
årets förlust	-1 305 337
	-15 965 551

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll enl stadgar	101 705
Nyttjande av fond för yttre underhåll	-101 705
i ny räkning överföres	-15 965 551
	-15 965 551

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. *As*

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 848 207	2 816 517
Summa rörelseintäkter	1	2 848 207	2 816 517
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-2 411 447	-3 131 076
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-683 273	-189 077
Personalkostnader	7, 8	-454 413	-297 138
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-620 998	-620 996
Summa rörelsekostnader		-4 170 131	-4 238 287
Rörelseresultat		-1 321 924	-1 421 770
Finansiella poster			
Ränteintäkter		16 587	21 700
Resultat efter finansiella poster		-1 305 337	-1 400 070
Årets resultat	9	-1 305 337	-1 400 070



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

68 247 572

68 868 570

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

11

586 339

709 108

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

60 158

56 594

Summa kortfristiga fordringar

646 497

765 702

Kassa och bank

Kassa och bank

5 326 918

6 351 234

Summa omsättningstillgångar

5 973 415

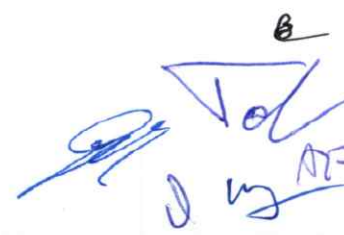
7 116 936

SUMMA TILLGÅNGAR

74 220 987

75 985 506

160



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

57 799 168

57 799 168

Dispositionsfond

31 729

31 729

Uppskrivningsfond

31 541 192

31 541 192

Summa bundet eget kapital

89 372 089

89 372 089

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-14 660 214

-13 260 144

Årets resultat

-1 305 337

-1 400 070

Summa fritt eget kapital

-15 965 551

-14 660 214

Summa eget kapital

73 406 538

74 711 875

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

352 732

819 865

Övriga skulder

14 935

9 650

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

446 782

444 116

Summa kortfristiga skulder

814 449

1 273 631

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

74 220 987

75 985 506

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (100 år)	1%
Fastighetsförbättringar (10-25 år)	4-10%

Nyckeltalsdefinitioner

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll per kvm byggnadsyta som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll och om avgifterna ligger på en rimlig nivå, se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott tkr

Resultat exklusive avskrivningar och periodiskt underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Not 1 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	2 287 370	2 287 370
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	388	4 262
Hyror bostäder	51 419	49 492
Hyror lokaler	128 880	97 410
Hyror parkering/garage	240 500	235 400
Kommunikation (TV, Tele, IT)	120 780	120 780
Övriga intäkter	18 870	21 803
	2 848 207	2 816 517

Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel	28 587	39 679
Städning	92 897	112 364
Sotning	0	17 410
Hiss	31 194	26 269
Serviceavtal	10 446	1 128
Förbrukningsinventarier fastighet	7 684	9 760
	170 808	206 610

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation byggnad	0	319
Reparation portar & lås	64 536	56 262
Reparation hiss	41 386	34 276
Reparation elinstallationer	16 294	2 777
Reparation tvättstuga	22 185	11 608
Reparation soprum/sophus	14 212	0
Reparation VVS	0	9 082
Reparation ventilation	7 285	0
Vattenskada	92 541	0
Övriga reparationer	57 220	8 247
	315 659	122 571

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll byggnad	55 462	21 844
Periodiskt underhåll lokaler	0	30 906
Underhåll portar och låssystem	50 435	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	8 519	191 855
Periodiskt underhåll tvättstuga	3 444	0
Periodiskt underhåll stammar	563 674	81 862
Periodiskt underhåll ventilation	0	164 267
Periodiskt underhåll värmeanläggning	38 775	0
Periodiskt underhåll tak	4 081	0
Periodiskt underhåll fönster	0	737 580
Periodiskt underhåll garage/bilplats	0	316 026
	724 390	1 544 340

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	87 257	111 025
Uppvärmning	670 267	747 345
Vattenkostnader	113 232	79 696
Renhållning	65 851	69 357
Försäkring	67 255	60 779
Kommunikation (TV, Tele, IT)	127 561	121 724
Fastighetsskatt	69 165	67 345
Övriga kostnader fastighet	0	284
	1 200 588	1 257 555

2
A
J
K

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada	55 560	54 845
Revisionsarvode (extern)	34 740	44 045
Juridiska åtgärder	550 025	10 852
Föreningsavgifter	10 282	10 140
Kostnader för stämma	12 208	10 950
Övriga förvaltningskostnader	20 460	58 246
	683 275	189 078

Not 7 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	1	1

Not 8 Personalkostnader

	2020	2019
Lön - fastighetsskötsel	371 159	175 212
Styrelsearvoden	46 500	47 500
Sociala avgifter	36 754	51 285
Övriga kostnadsersättningar	0	23 141
	454 413	297 138

Not 9 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2020	2019
Årets resultat	-1 305 337	-1 400 070
Justering för avskrivningskostnader	620 998	620 996
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	724 391	1 544 341
Underhållsöverskott	40 052	765 267

Byggnadsytan är 6 267 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 6 kr/kvm (122 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå. A

(Handwritten signatures and initials)

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 676 190	44 676 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 676 190	44 676 190
Ingående avskrivningar	-9 457 933	-8 836 937
Årets avskrivningar	-620 998	-620 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 078 931	-9 457 933
Ingående uppskrivningar	33 650 313	33 650 313
Utgående ackumulerade uppskrivningar	33 650 313	33 650 313
Utgående redovisat värde	68 247 572	68 868 570
Taxeringsvärden byggnader	76 915 000	76 915 000
Taxeringsvärden mark	149 000 000	149 000 000
	225 915 000	225 915 000
Bokfört värde byggnader	23 822 572	24 443 570
Bokfört värde mark	44 425 000	44 425 000
	68 247 572	68 868 570

Not 11 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel på skattekonto	131 787	197 822
Skattefordran	84 428	86 248
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	370 124	425 038
	586 339	709 108

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning i eget förvar	28 722 600	28 722 600
	28 722 600	28 722 600

[Handwritten signatures and initials]