

Årsredovisning för

# Brf Munin 29

769604-7187

Räkenskapsåret  
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Underskrifter	13

RA  
ll  
B  
mu

## Förvaltningsberättelse

BRF Munin 29  
Org. nr 769604-7187

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Munin 29 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2019-01-01-2019-12-31.

### ALLMÄNT

Byggnaden, som uppfördes 1927-1929 och renoverades och byggdes om 1988/92, innehåller 16 lägenheter och tre lokaler, med en totalyta uppgående till 1 672 m<sup>2</sup>.

### STYRELSE OCH FÖRENINGSTÄMMA

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2019-01-01-2019-05-07:

Jan Erik Kroon	ledamot, ordförande
Ewa Ericson	ledamot
Mathias Skrutkowski	ledamot
Kerstin Bergstrand	ledamot
Joakim Bergquist	suppleant
Emilia Wahlfors	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019 utsågs följande styrelse:

Joakim Bergquist	ledamot, ordförande
Jan Erik Kroon	ledamot
Ewa Ericson	ledamot
Rebecka Ahl	ledamot
Emilia Wahlfors	suppleant
Matilda Svahn	suppleant

Vid föreningsstämman valdes till valberedning Annette Hultåker och Maria Lindkvist.

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 6 ordinarie protokollförda sammanträden. Styrelsen har dessutom gjort 6 utskick av medlemsinformation.

### Revisor

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes till föreningens revisor:  
Maria Lindkvist

BRF  
Munin 29  
RA  
OK



## Allmänt om fastigheten

Fastigheten är belägen på Sveavägen 139 i Stockholm och är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar ett bostadsrättstillägg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetens taxeringsvärde under 2019 har uppgått till 42 365 000 kr (föregående år 31 153 000 kr), varav byggnadsvärdet utgör 14 357 000 kr och markvärdet 28 008 000 kr. Av taxeringsvärdet faller 39 200 000 kr på bostäder och 3 165 000 kr på lokaler.

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

## Arvoden och personal

Styrelsearvoden har utbetalats under året med 41 800 kr och föreningen har inga anställda.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året i skötts av Calculare i Österskär AB, Josephine Franson.

## Föreningsfrågor

Nedanstående förbättringar/åtgärder har utförts under det gångna året.

### *Takmålning och skorstenar*

Arbetet har beställts och arbetet beräknas att vara klart under våren. I samband med offertinsamling av takmålningen utfördes en förbättring av taksäkerheten, enligt gängse regelverk. Reparation och byte av trasiga stuprör har utförts.

### *Fjärrvärme*

I föregående förvaltningsberättelse nämndes att ett nytt (begagnat) fjärrvärmeaggregat har införskaffats. Detta har installerades under 2019 och noteras bör att fjärrvärmeaggregatet ej medförde extra kostnader för föreningen (vi fick det gratis) tack vare en god förhandlare, värde ca 120.000 SEK

### *Brandtillsyn*

Brandtillsyn har utförts och nya brandsläckare har införskaffats. Styrelsen kommer årligen att göra en skydds rond/brandtillsyn enligt gängse regelverk. Ett gaslarm har installerats vid inkommande gasledning.

### *Portöppning*

Porten har strulat sedan nattlåset infördes för ökad säkerhet, dvs porten ej öppnas automatiskt mellan 20.00 - 07.00. Firman har åtgärdat felet. Dessvärre återkommer strulet med den automatiska portöppningen emellanåt.

### *Fasadmålning*

Fasaden framför våra hyresgäster och vår port har målats om.

### *Interiör*

Vi har bytt mattan i hissen och införskaffade julpynt till entrén och till varje våningsplan.

### *Värmen i huset/lägenheterna*

Kontroll av värme i lägenheterna och injustering av termostat utfördes, vilket gjorde att temperaturen i lägenheterna ökade. Kostnaden för detta sätts på 2019 års resultat.

### *Byte av försäkringsbolag*

Som nämndes i förra årets förvaltningsberättelse var vår försäkring kostsam. Efter förhandlingar erhöll föreningen ett mer förmånligare erbjudande, vilket ledde till byte av försäkringsbolag, Länsförsäkringar till Trygg Hansa. Noteras bör att även i vårt nya avtal med Trygg Hansa ingår bostadsrättstillägg, dvs du som medlem ej behöver bekosta det på din egen hemförsäkring.





### Underhållsplan

Underhållsplanen är uppdaterad (se underhållsplan)

Under året har tre lägenheter överlåtits till nya ägare.  
Det har varit två andrahanduthyrningar under 2019.

### Ekonomifrågor

Underhållsplanen har uppdaterats, men ingen avsättning till reparationsfond har vidtagits, i enlighet med föreningens stadgar.

Styrelsen har fortlöpande kontakter med kreditgivaren SHB. Lånebilden har inte ändrats nämnvärt under året, då i stort sett alla lån är bundna. Föreningen har under året amorterat 313 224 kr. Föreningen har en låneskuld per 2019-12-31 på 6 486 139 kr.

Saldo på kontot per 2019-12-31 är 445 488 kr, och förväntade utgifter under januari 2020 är ca 69 400 kr.

### Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	622	622	622	622	622
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 599	5 875	6 413	6 853	7 294
Elkostnad/kvm totalyta	18	18	16	17	16
Värmekostnad/kvm totalyta	125	123	112	123	119
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	15	15	12

### Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2019-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2019-12-31
Stadshypotek	1,43	2022-09-01	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	1,29	rörligt	712 607	-313 224	399 383
Stadshypotek	1,40	2022-09-30	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	1,14	2020-03-30	815 004	-	815 004
Stadshypotek	1,40	2022-09-30	1 140 952	-	1 140 952
<b>Totalt</b>			<b>6 668 563</b>	<b>-313 224</b>	<b>6 355 339</b>

### Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Kapital tillskott	Ansamlade förluster	Redovisat årsresultat
Belopp vid årets ingång	19 100 000	1 835 482	714 262	-1 106 175	142 556
Disposition av föregående års resultat				142 557	-142 556
Årets resultat					19 908
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 100 000</b>	<b>1 835 482</b>	<b>714 262</b>	<b>-963 618</b>	<b>19 908</b>

### Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att årets överskott	19 908
jämte balanserat underskott	-963 618
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-943 710</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 247 573	1 221 889
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>1 247 573</b>	<b>1 221 889</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader:</b>			
Fastighetsskötsel och städning	3	-43 982	-44 738
Reparationer		-200 383	-27 378
Taxebundna kostnader		-275 531	-272 392
Övriga driftskostnader		-45 484	-47 791
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-46 780	-77 110
Personalkostnader m.m.	4	-52 862	-46 598
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>-665 022</b>	<b>-516 007</b>
<b>Avskrivningar:</b>			
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar	5	-418 488	-418 484
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-418 488</b>	<b>-418 484</b>
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<b>-1 083 510</b>	<b>-934 491</b>
<b>Finansiella poster:</b>			
Räntekostnader m.m.	6	-90 473	-95 920
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-90 473</b>	<b>-95 920</b>
<b>Skatter:</b>			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7	-53 682	-48 922
<b>Summa skatter</b>		<b>-53 682</b>	<b>-48 922</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>19 908</b>	<b>142 556</b>





MCI

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Mark		10 110 603	10 110 603
Övriga anläggningstillgångar	5	16 917 724	17 336 212
		<u>27 028 327</u>	<u>27 446 815</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>27 028 327</u>	<u>27 446 815</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>	8	13 222	37 208
		<u>13 222</u>	<u>37 208</u>
<b>Kassa, plusgiro och bank</b>	9	445 488	234 820
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>458 710</u>	<u>272 028</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>27 487 037</u>	<u>27 718 843</u>

RA B  
MC1 CE



## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		19 100 000	19 100 000
Upplåtelseavgift		1 835 482	1 835 482
Kapitaltillskott		714 262	714 262
		<u>21 649 744</u>	<u>21 649 744</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-963 618	-1 106 175
Årets resultat		19 908	142 557
		<u>-943 710</u>	<u>-963 618</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>20 706 034</u>	<u>20 686 126</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 486 139	6 799 363
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder	11	65 107	46 092
Skatteskulder		6 448	4 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		223 309	182 968
Summa kortfristiga skulder		<u>294 864</u>	<u>233 354</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>27 487 037</u>	<u>27 718 843</u>

EE  
RA B  
MCI

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	73 590	191 478
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</b>		
Avskrivningar	418 488	418 484
Betald skatt	-53 682	-48 922
Kunddeposition	-	50 400
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>438 396</b>	<b>611 440</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	23 986	-19 983
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	61 510	23 920
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>523 892</b>	<b>615 377</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-313 224	-609 918
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-313 224</b>	<b>-609 918</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>210 668</b>	<b>5 459</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>234 820</b>	<b>229 361</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>445 488</b>	<b>234 820</b>

RA B  
mer CE



## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning (K3).

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

### Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1%

Stomkompl/innerväggar 1,5%

Värme och VS 2%

Fasad 3,7%

Fönster 10%

Yttertak 3,7%

Restpost inkl hiss 2%, 4%, 10%

Altaner/balkonger 2%

Inventarier 20 %

Maskiner 20 %

### Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

## Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	705 420	705 420
Hyror lokaler	539 584	510 109
Expeditionsavgift	20	
Påminnelseavgift	50	
Överlåtelseavgifter	2 324	1 137
2:a handsuthyrning		5 222
Diverse intäkter	175	1
<b>Summa</b>	<b>1 247 573</b>	<b>1 221 889</b>

Handwritten signatures and initials: *CF*, *KA B*, *MU*

## Not 3 Driftskostnader

### Fastighetsskötsel och städning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Städning	18 000	18 000
Snöröjning	5 000	5 000
Gården	1 429	
Hiss, service och besiktning	7 116	4 876
Förbrukningsmaterial	1 107	1 232
Korttidsinventarier	11 330	15 630
<b>Summa</b>	<b>43 982</b>	<b>44 738</b>

### Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Reparation lokaler		3 845
Reparation tvättstuga	7 766	1 610
Reparation vind och källare		410
Reparation lås		1 030
Reparation portar och dörrar	5 525	6 676
Reparation VVS		5 500
Reparation värmeanläggning	129 000	
Reparation elinstallationer		4 773
Reparation hiss	2 408	3 534
Reparation tak	27 625	
Reparation fasad	28 059	
<b>Summa</b>	<b>200 383</b>	<b>27 378</b>

### Taxebundna kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	29 490	29 840
Värme	209 118	206 327
Vatten	26 567	26 081
Sophämtning	10 356	10 144
<b>Summa</b>	<b>275 531</b>	<b>272 392</b>

### Övriga driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsförsäkring	42 378	44 742
Kabel-TV och bredband	3 106	3 049
<b>Summa</b>	<b>45 484</b>	<b>47 791</b>

led RA B  
MLI



**Övriga förvaltnings- och driftskostnader**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Utgift styrelse och stämma		140
Ekonomisk förvaltning	33 000	33 000
Administrationskostnader	1 509	2 967
Avgifter till organisation	5 142	5 082
Övriga driftskostnader	7 129	35 921
<b>Summa</b>	<b>46 780</b>	<b>77 110</b>

**Not 4 Arvode**

**Arvode och sociala kostnader**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Arvode	41 800	37 998
<b>Summa</b>	<b>41 800</b>	<b>37 998</b>
Sociala kostnader	11 062	8 600
<b>Summa</b>	<b>52 862</b>	<b>46 598</b>



EE RA. B  
MLI

## Not 5 Övriga anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Stomme och grund	6 761 849	6 761 849
Avskr stomme och grund	-928 436	-854 595
<b>Restvärde</b>	<b>5 833 413</b>	<b>5 907 254</b>
Stomkompl/innerväggar	4 507 899	4 507 899
Avsk stomkompl/innerväggar	-742 025	-672 287
<b>Restvärde</b>	<b>3 765 874</b>	<b>3 835 612</b>
Värme och VS	6 600 287	6 600 287
Avskr värme och VS	-1 726 609	-1 595 271
<b>Restvärde</b>	<b>4 873 678</b>	<b>5 005 016</b>
Fasad	1 323 535	1 323 535
Avskr fasad	-389 855	-340 714
<b>Restvärde</b>	<b>933 680</b>	<b>982 821</b>
Fönster	527 257	527 257
Avskr fönster	-527 257	-527 257
Yttertak	450 790	450 790
Avskr yttertak	-132 782	-116 045
<b>Restvärde</b>	<b>318 008</b>	<b>334 745</b>
Restpost inkl hiss	1 577 764	1 577 764
Avskr restpost inkl hiss	-792 493	-731 112
<b>Restvärde</b>	<b>785 271</b>	<b>846 652</b>
Altaner/balkonger	790 115	790 115
Avskr altaner/balkonger	-382 315	-366 003
<b>Restvärde</b>	<b>407 800</b>	<b>424 112</b>
Inventarier	15 548	15 548
Avskrivningar inventarier	-15 548	-15 548
<b>Restvärde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Maskiner	39 568	39 568
Avskrivningar maskiner	-39 568	-39 568
<b>Restvärde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	22 594 611	22 594 611
- Nyanskaffningar		
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-5 258 399	-4 839 915
- Årets avskrivning enligt plan	-418 488	-418 484
- Avyttringar och utrangeringar		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 917 724</b>	<b>17 336 212</b>
<hr/>		
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader:	14 357 000	12 141 000
Taxeringsvärde mark:	28 008 000	19 012 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>42 365 000</b>	<b>31 153 000</b>

*[Handwritten signature]*

*RA B*  
*MC*



### Not 6 Räntekostnader m.m.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Låneräntor	88 448	93 413
Kapital- och bankkostnader	2 025	2 507
<b>Summa</b>	<b>90 473</b>	<b>95 920</b>

### Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt lokaler	31 650	27 530
Fastighetsavgift	22 032	21 392
<b>Summa</b>	<b>53 682</b>	<b>48 922</b>

### Not 8 Kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar	3 732	24 535
Skattekonto	23	23
Skattefordran		2 606
Förskottsbetalda kostnader	9 467	10 044
<b>Summa</b>	<b>13 222</b>	<b>37 208</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bank Handelsbanken 519 520 122	445 488	234 820
<b>Summa</b>	<b>445 488</b>	<b>234 820</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

	2019-12-31	Förändring	2018-12-31
Lån Stadshypotek 448 925	2 000 000		2 000 000
Lån Stadshypotek 344 630	399 383	-313 224	712 607
Lån Stadshypotek 376 009	2 000 000		2 000 000
Lån Stadshypotek 480 862	815 004		815 004
Lån Stadshypotek 481 495	1 140 952		1 140 952
Kunddeposition	130 800	-	130 800
<b>Summa</b>	<b>6 486 139</b>	<b>-313 224</b>	<b>6 799 363</b>

### Not 11 Kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	65 107	46 092
Skatteskuld	6 448	4 294
Upplupna räntekostnader	6 581	6 765
Upplupna kostnader	34 952	32 939
Förskottsbetalda avgifter	67 929	85 671
Förskottsbetalda hyror	113 847	57 434
Diverse kortfristiga skulder		159
<b>Summa</b>	<b>294 864</b>	<b>233 354</b>

  
 KE  
 RFA  
 B  
 MLI

**Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

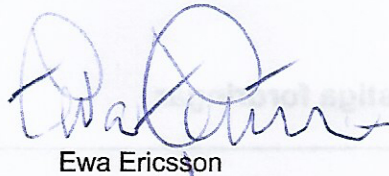
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för egna skulder m.m.	9 660 000	9 660 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

**Underskrifter**

Stockholm den 2020



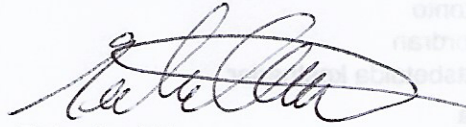
Joakim Bergqvist



Ewa Ericsson



Jan Erik Kroon



Rebecka Ahl

Min revisionsberättelse har avgivits den 24/3 2020



Maria Lindkvist



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Munin 29

Organisations nr: 769604-7187

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2019 i Bostadsrättsföreningen Munin 29. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger en rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 mars 2020



Maria Lindkvist

Internrevisor Brf Munin 29