

Årsredovisning för

# Brf Munin 29

769604-7187

Räkenskapsåret  
2020-01-01 - 2020-12-31

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



## Förvaltningsberättelse

BRF Munin 29  
Org. nr 769604-7187

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Munin 29 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31.

### ALLMÄNT

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

### STYRELSE OCH FÖRENINGSSTÄMMA

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2020-01-01-2020-05-27:

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

Vid ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2020 utsågs följande styrelse:

Joakim Bergquist	ledamot, ordförande
Jan Erik Kroon	ledamot
Ewa Ericson	ledamot
Rebecka Ahl	ledamot
Oscar Hultåker	ledamot
Matilda Svahn	suppleant

Vid föreningsstämman valdes till valberedning Carl Wahlfors och Maria Lindkvist.

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 7 ordinarie protokollförda sammanträden. Styrelsen har dessutom gjort 7 utskick av medlemsinformation.

### Revisor

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes till föreningens revisor:  
Maria Lindkvist

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EE", "J", "S", and "RA".

### Allmänt om fastigheten

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

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

Fastighetens taxeringsvärde under 2020 har uppgått till 42 365 000 kr (föregående år 42 365 000 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 2020 har varit 1 429 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

### Arvodet och personal

Styrelsearvodet har utbetalats under året med 47 300 kr och föreningen har inga anställda.

### Förvaltning

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

### Föreningsfrågor

Nedanstående förbättringar/åtgärder har utförts under det gångna året.

#### Takmålning

Takmålning utfördes i maj, 2020. Styrelsen samlade in flertalet offerter och valde det mest fördelaktiga alternativet. Målningen slutbesiktigades av certifierat företag.

#### WC i källaren

En WC installerades i källaren för att möjliggöra större fastighetsarbeten, då dessa arbeten kräver tillgång till toalett för yrkesverksam personal.

#### Ny tvättmaskin

Ny industriell tvättmaskin införskaffades och installerades av godkänd installatör, juli 2020.

#### Avgiftssänkning

Styrelsen beslutade att sänka månadsavgiften med 10 % från och med 1 januari 2021, tack vare föreningens goda ekonomi,

#### Radiator

En radiator byttes ut i en av lägenheterna på grund av fel.

#### Temal

Styrelsen gav Temal (hyresgäst) tillstånd att installera en värmepump och kylare, så att arbetsmiljön förbättrades för dem som vistas i lokalen.

#### Portöppning

Ett återkommande problem (som även nämndes i förra årets förvaltningsberättelse) har varit att mekaniken i porten (automatisk dörröppning) inte fungerar. Felanmälan gjordes och Tormax åtgärdade problemet. Mekaniken har därefter fungerat bättre.

#### Hissen

Hissen stannar emellanåt mellan våning 3 och 4. Felanmälan gjordes och Kone åtgärdade felet.

#### Brandtillsyn

Styrelsen har gjort skyddsron/brandtillsyn enligt gängse regelverk. Ett gaslarm installerades förra året

#### Underhållsplan

Underhållsplanen är uppdaterad (se underhållsplan)

#### Övrigt

Under året har två lägenheter överlåts till nya ägare.

Det har varit en andrahanduthyrning under 2020.  
Hyresgästen DJ-service renoverade under året sin fasadskyltning.

#### 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 405 497 kr. Föreningen har en låneskuld per 2020-12-31 på 5 949 842 kr.

Saldo på kontot per 2020-12-31 är 349 168 kr, och förväntade utgifter under januari 2020 är ca 64 513 kr.

#### Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	622	622	622	622	622
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 242	5 599	5 875	6 413	6 853
Eikostnad/kvm totalyta	16	18	18	16	17
Värmekostnad/kvm totalyta	123	125	123	112	123
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	16	16	15	15

#### Fastighetslån

Långgivare	Räntesats (%)	Bundet till	Ing.skuld 2020-01-01	Årets förändring	Utg.skuld 2020-12-31
Stadshypotek	1,43	2022-09-01	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	1,29	rörigt	399 383	-399 383	
Stadshypotek	1,40	2022-09-30	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	1,28	2023-03-30	815 004	-6 114	808 890
Stadshypotek	1,40	2022-09-30	1 140 952	-	1 140 952
<b>Totalt</b>			<b>6 355 339</b>	<b>-405 497</b>	<b>5 949 842</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	-963 618	19 908
Disposition av föregående års resultat				19 908	-19 908
Årets resultat					28 256
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 100 000</b>	<b>1 835 482</b>	<b>714 262</b>	<b>-943 710</b>	<b>28 256</b>

#### Resultatdisposition

	Belopp
Styrelsen föreslår att årets överskott	28 256
jämte balanserat underskott	-943 710
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-915 454</b>

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EK", "RA", and "off".

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 261 285	1 247 573
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<b>1 261 285</b>	<b>1 247 573</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Driftskostnader:</b>	3		
Fastighetsskötsel och städning		-32 357	-43 982
Reparationer		-182 823	-200 383
Taxebundna kostnader		-271 094	-275 531
Övriga driftskostnader		-47 003	-45 484
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-77 370	-46 780
Personalkostnader m.m.	4	-60 082	-52 862
<b>Summa driftskostnader</b>		<b>-670 729</b>	<b>-665 022</b>
<b>Avskrivningar:</b>			
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar	5	-420 043	-418 488
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-420 043</b>	<b>-418 488</b>
<b>SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER</b>		<b>-1 090 772</b>	<b>-1 083 510</b>
<b>Finansiella poster:</b>			
Räntekostnader m.m.	6	-87 743	-90 473
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-87 743</b>	<b>-90 473</b>
<b>Skatter:</b>			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	7	-54 514	-53 682
<b>Summa skatter</b>		<b>-54 514</b>	<b>-53 682</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>28 256</b>	<b>19 908</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Mark		10 110 603	10 110 603
Övriga anläggningstillgångar	5	16 535 024	16 917 724
		<u>26 645 627</u>	<u>27 028 327</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>26 645 627</u>	<u>27 028 327</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>	8	97 767	13 222
		<u>97 767</u>	<u>13 222</u>
<b>Kassa, plusgiro och bank</b>	9	349 168	445 488
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>446 935</u>	<u>458 710</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>27 092 562</u>	<u>27 487 037</u>

  
RA  
ck JB OK

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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		-943 710	-963 618
Årets resultat		28 256	19 908
		<u>-915 454</u>	<u>-943 710</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>20 734 290</u>	<u>20 706 034</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<i>10</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 080 642	6 486 139
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>	<i>11</i>		
Leverantörsskulder		29 703	65 107
Skatteskulder		35 115	6 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		212 812	223 309
Summa kortfristiga skulder		<u>277 630</u>	<u>294 864</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>27 092 562</u>	<u>27 487 037</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	82 770	73 590
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</b>		
Avskrivningar	420 043	418 488
Betald skatt	-54 514	-53 682
Kunddeposition	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>448 299</b>	<b>438 396</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-84 545	23 986
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-17 234	61 510
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>346 520</b>	<b>523 892</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-37 343	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-37 343</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-405 497	-313 224
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-405 497</b>	<b>-313 224</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-96 320</b>	<b>210 668</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>445 488</b>	<b>234 820</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>349 168</b>	<b>445 488</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "EK", "B", "RD", and "A".



## 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.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	705 420	705 420
Hyror lokaler	552 329	539 584
Expeditionsavgift		20
Påminnelseavgift		50
Överlåtelseavgifter	3 546	2 324
Diverse intäkter	-10	175
<b>Summa</b>	<b>1 261 285</b>	<b>1 247 573</b>

cc  
B  
RA  
OK

### Not 3 Driftskostnader

#### Fastighetsskötsel och städning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Städning	18 000	18 000
Snöröjning	5 030	5 000
Gården		1 429
Hiss, service och besiktning	9 027	7 116
Förbrukningsmaterial	300	1 107
Korttidsinventarier		11 330
<b>Summa</b>	<b>32 357</b>	<b>43 982</b>

#### Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Reparation tvättstuga		7 766
Reparation vind och källare	12 482	
Reparation portar och dörrar	2 263	5 525
Reparation VVS	7 360	
Reparation värmeanläggning	32 250	129 000
Reparation elinstallationer	1 600	
Reparation hiss	6 868	2 408
Reparation tak	120 000	27 625
Reparation fasad		28 059
<b>Summa</b>	<b>182 823</b>	<b>200 383</b>

#### Taxebundna kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	26 100	29 490
Värme	205 744	209 118
Vatten	27 892	26 567
Sophämtning	11 358	10 356
<b>Summa</b>	<b>271 094</b>	<b>275 531</b>

#### Övriga driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsförsäkring	43 904	42 378
Kabel-TV och bredband	3 099	3 106
<b>Summa</b>	<b>47 003</b>	<b>45 484</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

### Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	33 000	33 000
Arvode, intern revisor	10 000	
Administrationskostnader	1 599	1 509
Konsultarvoden	7 975	
Avgifter till organisation	5 184	5 142
Övriga driftskostnader	19 612	7 129
<b>Summa</b>	<b>77 370</b>	<b>46 780</b>

### Not 4 Arvode

#### Arvode och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode	47 300	41 800
<b>Summa</b>	<b>47 300</b>	<b>41 800</b>
Sociala kostnader	12 782	11 062
<b>Summa</b>	<b>60 082</b>	<b>52 862</b>

  
CB  
B RA  
AT

## Not 5 Övriga anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Stomme och grund	6 761 849	6 761 849
Avskr stomme och grund	-1 002 277	-928 436
<b>Restvärde</b>	<b>5 759 572</b>	<b>5 833 413</b>
Stomkompl/innerväggar	4 507 899	4 507 899
Avskr stomkompl/innerväggar	-811 764	-742 025
<b>Restvärde</b>	<b>3 696 135</b>	<b>3 765 874</b>
Värme och VS	6 600 287	6 600 287
Avskr värme och VS	-1 857 945	-1 726 609
<b>Restvärde</b>	<b>4 742 342</b>	<b>4 873 678</b>
Fasad	1 323 535	1 323 535
Avskr fasad	-438 997	-389 855
<b>Restvärde</b>	<b>884 538</b>	<b>933 680</b>
Fönster	527 257	527 257
Avskr fönster	-527 257	-527 257
Yttertak	450 790	450 790
Avskr yttertak	-149 519	-132 782
<b>Restvärde</b>	<b>301 271</b>	<b>318 008</b>
Restpost inkl hiss	1 577 764	1 577 764
Avskr restpost inkl hiss	-853 873	-792 493
<b>Restvärde</b>	<b>723 891</b>	<b>785 271</b>
Altaner/balkonger	790 115	790 115
Avskr altaner/balkonger	-398 627	-382 315
<b>Restvärde</b>	<b>391 488</b>	<b>407 800</b>
Inventarier	15 548	15 548
Avskrivningar inventarier	-15 548	-15 548
<b>Restvärde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Maskiner	76 911	39 568
Avskrivningar maskiner	-41 124	-39 568
<b>Restvärde</b>	<b>35 787</b>	<b>-</b>
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	22 594 611	22 594 611
- Nyanskaffningar	37 343	
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-5 676 887	-5 258 399
- Årets avskrivning enligt plan	-420 043	-418 488
- Avyttringar och utrangeringar		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 535 024</b>	<b>16 917 724</b>
<hr/>		
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader:	14 357 000	14 357 000
Taxeringsvärde mark:	28 008 000	28 008 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>42 365 000</b>	<b>42 365 000</b>

  
 OK  RA  
 SH

### Not 6 Räntekostnader m.m.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	55	
Låneräntor	85 288	88 448
Kapital- och bankkostnader	2 400	2 025
<b>Summa</b>	<b>87 743</b>	<b>90 473</b>

### Not 7 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt lokaler	31 650	31 650
Fastighetsavgift	22 864	22 032
<b>Summa</b>	<b>54 514</b>	<b>53 682</b>

### Not 8 Kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	81 334	3 732
Skattekonto	2 222	23
Förskottsbetalda kostnader	14 211	9 467
<b>Summa</b>	<b>97 767</b>	<b>13 222</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bank Handelsbanken 519 520 122	349 168	445 488
<b>Summa</b>	<b>349 168</b>	<b>445 488</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

	2020-12-31	Förändring	2019-12-31
Lån Stadshypotek 448 925	2 000 000		2 000 000
Lån Stadshypotek 344 630		-399 383	399 383
Lån Stadshypotek 376 009	2 000 000		2 000 000
Lån Stadshypotek 480 862	808 890	-6 114	815 004
Lån Stadshypotek 481 495	1 140 952		1 140 952
Kunddeposition	130 800	-	130 800
<b>Summa</b>	<b>6 080 642</b>	<b>-405 497</b>	<b>6 486 139</b>

### Not 11 Kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	29 703	65 107
Skatteskuld	9 434	6 448
Anställdas skatter	13 920	
Avräkning sociala avgifter	11 761	
Upplupna räntekostnader	6 209	6 581
Upplupna kostnader	38 801	34 952
Förskottsbetalda avgifter	52 910	67 929
Förskottsbetalda hyror	114 162	113 847
Diverse kortfristiga skulder	730	
<b>Summa</b>	<b>277 630</b>	<b>294 864</b>


## Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för egna skulder m.m.	10 160 000	9 660 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga


## Underskrifter


Stockholm den 2021

  
Joakim Bergquist

  
Jan Erik Kroon

  
Ewa Ericson

  
Rebecka Ahl

  
Oscar Hultén

Min revisionsberättelse har avgivits den 28/4 2021

  
Maria Lindkvist