

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Munin 32

Org.nr 769613-3953



JB
R4

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Postadress: Sveavägen 133, 113 46 Stockholm
Telefon: 0761 33 85 24 (Richard Göransson, Ordförande)
Mail: munin32@gmail.com

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
0752-46 46 20 (kundsupport)
backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

JB
Ⓢ 74

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2010-11-11 fastigheten Munin 32 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Sveavägen 133. Fastigheten byggdes 1926 och har värdeår 1930.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 1386 kvm, varav 1246 kvm utgör lägenhetsyta och 140 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

6 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök

Av dessa lägenheter är 20 upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Bacala Invest AB, avtal till 2015-09-30
Betonggruvan, avtal till 2015-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 32 % av föreningens totala intäkter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.



Fastighetens tekniska status

Föreningen arbetar enligt den tekniska beskrivning som togs fram vid köpet av fastigheten.

Genomförd åtgärd	År
Stambyte	2009
Energideklaration	2010
Installation av termostater och byte av stamventiler	2011
Byte av lägenhetsdörrar	2012
Fastighetens el installationer	2012
Besiktning av yttertak	2013

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 1 796 tkr för den närmaste 3-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

JB
26

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Styrelsen beräknar att nedan planerade underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/tkr.
Modernisering av hiss	2014	856
Renovering av fastighetens tak	2014	80
Renovering av piskbalkonger	2014	100
Installation av fiber för internet	2014	100
Renovering av fasadputs vid avvattning	2014	50
Byte av undercentral fjärrvärme	2015	250
Ommålning av fönster	2015	360

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Driftia förvaltning AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningen har avtal med Kone AB för underhåll och service av fastighetens hissanordning.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-09-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2013-12-10.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar. Under året har 4 överlåtelse skett och 0 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt. Föreningen har vid årets slut 1 hyresgäst.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma, 2013-09-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Richard Göransson	Ordförande
Jonas Brunlöf	Sekreterare
Charlotte Fardelius	Kassör
Jeanette Karlsson	suppleant
Karl Mårtensson	suppleant

Dessförinnan mellan ordinarie föreningsstämma, 2013-05-15 till 2013-09-26 var styrelsens sammansättning:

Richard Göransson	Ordförande
Bengt Klingvall	Sekreterare
Charlotte Fardelius	Kassör
Jeanette Karlsson	suppleant
Jonas Brunlöf	suppleant

Revisor

Liselotte Herrlander från Herrlander revision AB.

Valberedning

Anders Ljungberg sammankallande
Karl Mårtensson

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 22 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Styrelsen fick i uppdrag på årsmötet maj 2012 att bygga balkonger på fastighetens fasad mot gården. Balcona kontraherades under 2013 att sköta bygglovsansökningar samt teknisk beredning av balkongbyggnation för tio stycken balkonger mot innergård. Bygglovsansökan beviljades och konstruktionshandlingar färdigställdes. Kontraktförhandlingar med leverantören gällande entreprenad pågick fortfarande vid årets slut.

Då en förestående partiell renovering av yttertaket var föreslagen så beslutade styrelsen att låta en besiktning av takets beskaffenhet genomföras för att förbereda en upphandling. Besiktningen påvisade inget behov av partiellt ombyggnad däremot ett behov av ommålning och

rostskyddsbehandling. Avsteget från underhållsplanen beviljades vid en extra föreningsstämma den 26 sep 2013. Upphandlingar påbörjades med hann ej färdigställas innan säsongen för målningsarbeten var över för året.

Framtida utveckling

Under 2014 planerar styrelsen att renovera hissen. Hissens motor byttes 1989 på ett sätt som inte längre är tillåtet. Av denna anledning kan det nu anses angeläget att tidigarelägga den sedan tidigare planerade renoveringen. Hissen behöver både uppdateras maskinellt och anpassas till nya krav.

Under 2014 planerar styrelsen att renovera fastighetens tak, renovera piskbalkongerna samt fasadputs vid avvattning.

Under 2014 kommer installation av fiber för internet att genomföras dessutom bör även en riktig underhållsplan, med 5, 10 och 20 års perspektiv, tas fram för att långsiktigt kunna bedöma fastighetens behov av underhåll.

Under 2015 planerar styrelsen för att byta undercentralen för fjärrvärmens och måla/renovera fönstren.

Föreningens ekonomi

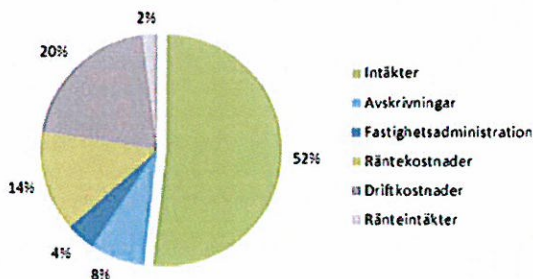
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

- Balcona AB
- Besiktningsexperten AB
- Håkan Gummesson Hisskonsult AB

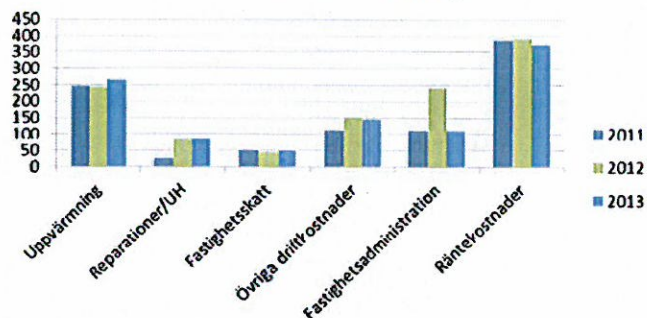
Föreningens resultat för år 2013 är + 202 tkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012 på - 29 tkr.

Resultatfördelning



Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har legat på en jämn nivå jämfört med tidigare år.

Kostnadsutveckling



Årsavgifterna har under året varit oförändrade efter den avgiftshöjning på 10 % som började gälla fr.o.m. 1 april 2013.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden, den har under år 2013 minskat och det har ett samband med att en del av lånen har lagts om till 3-mån bunden ränta.

Föreningen har även fått en utdelning från Brandkontoret på 225 tkr som en övrig intäkt.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning.

h

23

26

Nyckeltal per bokslutsdagen	2011	2012	2013
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	566	566	623
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	8 814	8 804	8 804
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 848	29 848	29 848
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,62	3,67	3,49
Fastighetens belåningsgrad, % *	25,1	24,7	24,7

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.
*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-266 290
Årets vinst	202 388
	<hr/>
	-63 902
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	90 102
I ny räkning överföres	-154 004
	<hr/>
	-63 902

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens Intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 145 309	1 001 079
Övriga rörelseintäkter		225 617	218 339
		<u>1 370 926</u>	<u>1 219 418</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-475 415	-462 666
Fastighetsförsäkring		-17 300	-14 849
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift		-47 750	-46 588
Fastighetsadministration	3	-109 097	-240 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-201 772	-174 742
		<u>-851 334</u>	<u>-939 263</u>
Rörelseresultat		519 592	280 155
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		55 202	82 101
Räntekostnader		-372 406	-391 328
		<u>-317 204</u>	<u>-309 227</u>
Resultat efter finansiella poster		202 388	-29 072
Årets resultat		202 388	-29 072

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	43 067 414	43 125 010
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		10 940	0
		<u>43 078 354</u>	<u>43 125 010</u>
Summa anläggningstillgångar		43 078 354	43 125 010
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	1 699
Övriga fordringar		3 158	48 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	30 477	29 822
		<u>33 635</u>	<u>80 152</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000
		<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>
Kassa och bank		2 198 103	769 313
Summa omsättningstillgångar		5 231 738	3 849 465
SUMMA TILLGÅNGAR		48 310 092	46 974 475

JB
RG

BALANSRÄKNING

	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6	
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	36 115 657	36 115 657
Yttre fond	169 845	90 468
	<u>36 285 502</u>	<u>36 206 125</u>
Ansamlad förlust		
Balanserad vinst eller förlust	-266 290	-157 841
Årets resultat	202 388	-29 072
	<u>-63 902</u>	<u>-186 913</u>
Summa eget kapital	<u>36 221 600</u>	<u>36 019 212</u>
Långfristiga skulder	7	
Skulder till kreditinstitut	10 646 868	10 653 145
Summa långfristiga skulder	<u>10 646 868</u>	<u>10 653 145</u>
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	6 277	5 898
Leverantörsskulder	52 212	66 536
Aktuell skatteskuld	2 606	49 740
Övriga skulder	1 274 250	62 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 279	117 125
Summa kortfristiga skulder	<u>1 441 624</u>	<u>302 118</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>48 310 092</u>	<u>46 974 475</u>
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	9 538 843	9 538 843
	<u>9 538 843</u>	<u>9 538 843</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	519 592	280 155
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	201 772	174 742
Erhållen ränta mm	55 202	82 101
Erlagd ränta	-372 406	-391 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	404 160	145 670
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 699	11 552
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	44 818	-48 975
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-14 324	41 310
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 153 451	85 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 589 804	234 918
Investeringsverksamheten		
Förvärv av övriga materiella tillgångar	-144 176	-894 678
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende mat	-10 940	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-155 116	-894 678
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-5 898	-5 542
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 898	-5 542
Förändring av likvida medel	1 428 790	-665 302
Likvida medel vid årets början	3 769 313	4 434 615
Likvida medel vid årets slut	5 198 103	3 769 313

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	125 år
Fastighetsförbättringar	20- 40 år

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 210 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen personal anställd. Styrelsearvode är utbetalt med 15 000 kronor.

TILLÄGGSSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Årsavgifter bostadsrätter	736 488	685 152
	Hyresintäkter bostäder	36 540	36 234
	Hyresintäkter lokaler	365 183	265 057
	Överlåtelseavgifter	2 213	4 310
	Pantsättningsavgifter	4 885	4 756
	Övriga intäkter	0	5 570
		<u>1 145 309</u>	<u>1 001 079</u>
Not 2	Driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel	33 540	32 340
	Städ och entrémattor	44 310	46 220
	Snöröjning och sandning	11 026	18 600
	Reparationer och underhåll	64 302	82 139
	Hissar	18 793	3 534
	Uppvärmning	247 348	223 561
	Vatten och avlopp	18 784	18 907
	Fastighetsel	17 974	19 219
	Sophämtning	11 448	10 708
	Installationskontroll	7 890	7 438
		<u>475 415</u>	<u>462 666</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Ekonomisk förvaltning	52 025	54 227
	Styrelsearvode inkl. sociala avgifter	19 713	19 713
	Revisionsarvode	18 500	17 500
	Inkassokostnader	99	6 049
	Konsultarvode	5 483	128 576
	Övriga administrationskostnader	13 277	14 353
		<u>109 097</u>	<u>240 418</u>



JB

JG

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	43 457 718	42 421 540
	Inköp	144 176	1 036 178
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 601 894	43 457 718
	Ingående avskrivningar	-332 708	-157 966
	Årets avskrivningar	-201 772	-174 742
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-534 480	-332 708
	Utgående redovisat värde	43 067 414	43 125 010
	Redovisat värde byggnader	16 857 155	16 995 487
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	1 327 399	1 246 663
	Redovisat värde mark	24 882 860	24 882 860
		43 067 414	43 125 010

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	30 034 000	26 459 000
varav byggnader:	12 019 000	10 854 000

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	15 145	14 841
	Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 236	12 850
	Upplupna ränteintäkter	2 096	2 131
		30 477	29 822

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 115 657	0	90 468	-157 841	-29 072
Resultatdisp. enl. beslut av f.g års föreningsstämma:				-29 072	29 072
Avsättn. till yttrefond			79 377	-79 377	0
Årets vinst					202 388
Belopp vid årets utgång	36 115 657	0	169 845	-266 290	202 388

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
	Lån med amortering inom 2 till 5 år	29 419	27 639
	Lån med amortering efter 5 år	10 617 449	10 625 506
		<u>10 646 868</u>	<u>10 653 145</u>

Kreditgivare	Villkors- ändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
SEB	2014-10-28	2,10		3 179 614
SEB	2015-10-28	3,83		3 179 614
SEB	2016-10-28	2,61		3 179 614
Brandkontoret, annuitetslån	2048-12-31	7,00	2 720	369 723
Brandkontoret, annuitetslån	2058-12-31	6,00	3 557	744 580
Summa			6 277	10 653 145
Avgår kortfristig del				-6 277
Summa långfristiga skulder				10 646 868

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Upplupen räntekostnad	3 334	4 401
	Upplupen uppvärmningskostnad	32 601	48 147
	Upplupet revisionsarvode	18 000	17 000
	Övriga upplupna kostnader	4 659	5 223
	Förutbetalda avgifter och hyror	47 685	42 354
		<u>106 279</u>	<u>117 125</u>

Stockholm 2014-03-15



Jonas Brunlöf


Richard Göransson


Charlotte Fardelius

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2014.

Herrlander Revision AB


Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Underhållsplan Brf Munin 32

Åtgärd enligt styrelsen

Åtgärden enligt statusbesiktningen	Årsrekom.	Utfall	Nytt estimat	Est.kostnad	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mark, grundläggning														
Reparation av gårdens vätskik samt utbyte gårdstrum	2010		500 000 kr	500 000 kr							500 000 kr			
Fasad														
Årvidgård i puts vid gatans takavvättning	2014		50 000 kr	50 000 kr				50 000 kr						
Tak														
Omrättning renovering	2014		80 000 kr	250 000 kr				80 000 kr						
Balkonger														
Renovering psöskalkongrator	2014		100 000 kr	100 000 kr				100 000 kr						
Fönster														
Omrättning renovering gårdssida	2015		200 000 kr	200 000 kr					200 000 kr					
Omrättning gårdssida samt lokesfönster	2015		160 000 kr	160 000 kr					160 000 kr					
Gemensamma utrymmen														
Utbyte 2 TM Tunlare	2015		120 000 kr	80 000 kr					80 000 kr					
Värmeproduktion														
Utbyte utrustning i undercentral	2015		250 000 kr	300 000 kr					250 000 kr					
Värmedistribudon														
Utbyte värmeventiler, injicering värmesystem	2010	247 000 kr		240 000 kr	247 000 kr									
Avlopp vatten														
Stampsömling	2017		40 000 kr	40 000 kr										
Ventilation														
Rensning ventilationskanaler	2016		75 000 kr	60 000 kr						75 000 kr				
Elinstallationer														
Utbyte fasigjutesförläningar	2010	600 000 kr	200 000 kr	1 050 000 kr	600 000 kr	200 000 kr	200 000 kr							
Hiss														
Utbyte hissmaskin	2014		860 000 kr	450 000 kr				860 000 kr						
Totalt				3 480 000 kr										
Styrelsens tilläggsförslag														
Lägerhissdriftar	2011	485 000 kr		450 000 kr				485 000 kr						
Fiber	2014		110 000 kr					110 000 kr						
Årtotal					247 000 kr	1 085 000 kr	200 000 kr	1 200 000 kr	690 000 kr	105 000 kr	540 000 kr			
Ny total			1 332 000 kr	2 745 000 kr	3 930 000 kr									

JB
24

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Munin 32, org nr 769613-3953

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Munin 32 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar allt genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Munin 32 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

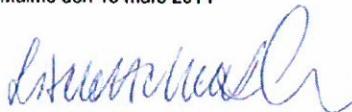
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Malmö den 19 mars 2014



Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

