



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Munin

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

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

Styrelsen

Fredrik Björklund	Ordförande
Lars Björkås	Ledamot
Bertil Engström	Ledamot
Bo Hägg	Ledamot
Inger Westling	Ledamot

Christer Björkemo	Suppleant
Monica Lövström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ted Sundberg	Ordinarie Extern	ess2 redovisning och revision AB
--------------	------------------	----------------------------------

Valberedning

Eva Eriksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRANLO 23:1	1963	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964 och består av 4 flerbostadshus.

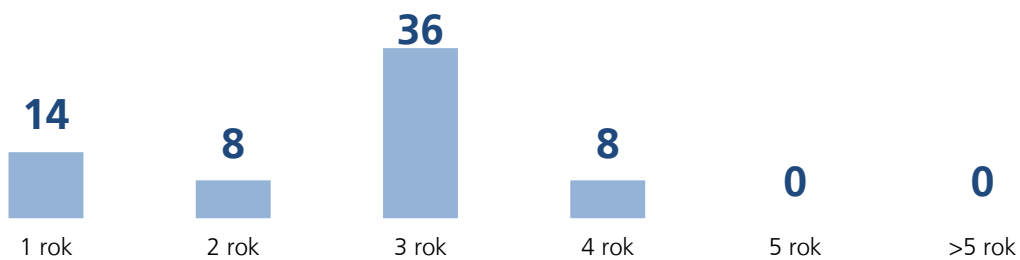
Värdeåret är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 166 m², varav 4 722 m² utgör lägenhetsyta och 444 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hårfrisörska	45 m ²	Tills vidare
Sportfiskeklubben	60 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Bordtennisrum
Snickarbod	Medlemmarnas bod
Tvättstuga	Tvättstuga, mangelrum, två torkrum
Cykelrum	Fyra stycken
Skyddsrum	1

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av garageportar	2020	
installerat ventilation soprum	2020	
Kontroll lekpark/underhåll	2019	
Nytt golv cykelrum Munin 11-13	2019	
Vindsventilation Munin 8-10	2019	
Uppförande av sopsorteringsrum	2019	
Nytt markyttskikt lekpark	2019	
träskyddsimpregnering uteplatser	2019	
Nytt staket lekpark	2019	
Renovering av snörasskydd	2018	
Återställning asfalt genom Sundsvall Elnät	2018	
Nya uteplatser Muninvägen 1-7	2018	
Utbyggnad/inglasning av samtliga balkonger.	2017 - 2018	Avslutat våren 2018
Byte torktumlare tvättstuga.	2017	
Målning tvättstuga	2017	
Lagning av asfalten på Muninvägen	2016	
Byte av en del armaturer utomhus	2016	
Installerat Bergvärme	2015	
Kontroll och underhåll av lekparken	2015	
Ny el i hela fastigheten Munin	2014	
Byte till säkerhetsdörrar i hela fastigheten Munin	2014	Avslutat januari 2015
Stambyte i hela fastigheten Munin	2014	
Byte av träpanel, Muninv- 1-7	2013	
Reparation av värmesystemet.	2012	
Utbyte av avstängningsventiler i värmesystemet.		
Takfotsbrädor på samtliga hus som fågelhinder	2011	
Nya källardörrar, utsides, 7 stycken	2011	
Ny stödmur vid Munin 4	2011	
Plåthuvar på samtliga skorstenar	2011	
Snörasskydd på samtliga hus	2011	
Radiatorerna i hela Munin har utrustats med nya ventiler och termostater	2010	
Målning av tvättstugan, torkrum, källargång, pingisrum, husgrunder och Fiskeklubbens lokal	2010	
Utökning av parkeringsplatser	2009	
Samtliga trapphus har målats om.	2009	
Nya armaturer i trapphus, källargångar, cykelrum	2009	
Renovering av balkonger	2008	
Fönsterbyte	2005	
Installation av åtta markradonsugar- Tätning av kulvertgenomföring i hus B samt anslutning av utsug till undertrycksventilator.	2004	2004
Radonmätning	2004	maj
Radonmätning	2004	December. Normala värden
Skärmtak	2003 - 2004	
Dränering och asfaltering	2001 - 2002	
Rörstambyte	1998	Badrum
Omläggning av tak	1989 - 1990	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Grävning/utjämning samt asfaltering av marken i anslutning till Munin 1-4	2021	
Vindsventilation samtliga huskroppar	2025	Pågående projekt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Gemensamt bredband/TV	Comhem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Sjöléns fastighetsskötsel AB
Städning av trapphus	Jeanettes Städ AB
Elhandel	Göteborgs Energi
Lägenhetsuppläsning	Securitas

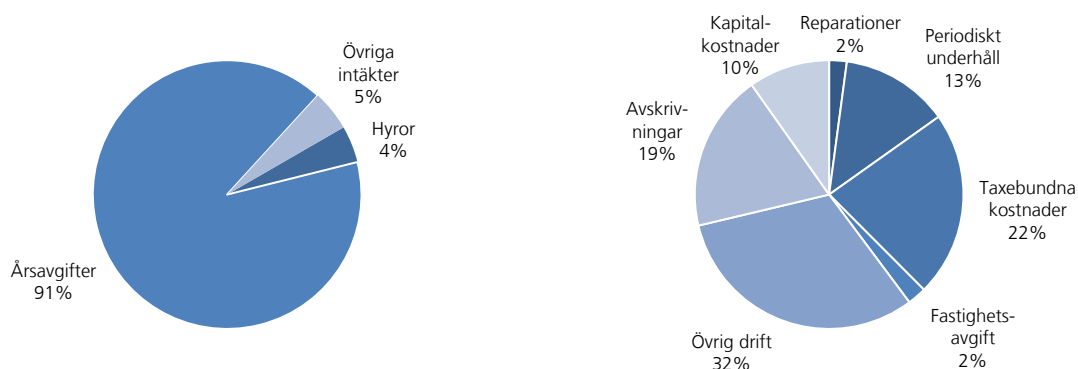
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 099 344	3 017 036
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 342 460	3 262 984
Finansiella intäkter	63	18
Minskning kortfristiga fordringar	15 111	0
	3 357 634	3 263 002
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 258 131	2 085 869
Finansiella kostnader	309 195	345 364
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 701
Minskning av långfristiga skulder	627 948	622 048
Minskning av kortfristiga skulder	50 206	119 712
	3 245 480	3 180 694
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 211 497	3 099 344
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	112 154	82 308

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt ut de gamla garageportarna till nya moderna samt uppdaterat ventilationen i garagen.

Föreningen har installerat ny ventilation i ett av de nya sopsorteringsrummen.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	642	630	620	588
Hyror/m ² hyresrättsyta	385	345	288	506
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 949	4 082	4 284	3 436
Elkostnad/m ² totalyta	90	106	97	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	43	37	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	67	82	58
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	175	232	-669	309
Nettoomsättning (tkr)	3 334	3 251	3 090	2 991

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 722 m² bostäder och 444 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	492 227	0	0	492 227
Upplåtelseavgifter	997 198	0	0	997 198
Fond för yttre underhåll	71 175	71 175	-71 175	71 175
S:a bundet eget kapital	1 560 600	71 175	-71 175	1 560 600
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 718 203	-71 175	302 797	-4 949 825
Årets resultat	175 050	175 050	-231 622	231 622
S:a ansamlad förlust	-4 543 152	103 875	71 175	-4 718 203
S:a eget kapital	-2 982 552	175 050	0	-3 157 602

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	175 050
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 647 027
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-71 175
summa balanserat resultat	-4 543 152

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

71 175
-4 471 977

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 333 845	3 250 526
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 615	12 459
Summa rörelseintäkter		3 342 460	3 262 984
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 867 352	-1 731 669
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 981	-132 821
Personalkostnader	Not 6	-251 798	-221 379
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-600 147	-600 147
Summa rörelsekostnader		-2 858 277	-2 686 016
RÖRELSERESULTAT		484 182	576 968
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-309 195	-345 364
Summa finansiella poster		-309 132	-345 346
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		175 050	231 622
ÅRETS RESULTAT		175 050	231 622

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	12 892 185	13 473 231
Inventarier	Not 9	12 954	32 054
Summa materiella anläggningstillgångar		12 905 139	13 505 285
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 908 639	13 508 785
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	664
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 214 451	2 860 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	22 700
Summa kortfristiga fordringar		3 214 451	2 883 623
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	1 441	1 441
		1 441	1 441
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		25 994	259 779
Summa kassa och bank		25 994	259 779
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 241 886	3 144 844
SUMMA TILLGÅNGAR		16 150 525	16 653 629

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 489 425	1 489 425
Fond för yttre underhåll	Not 14	71 175	71 175
Summa bundet eget kapital		1 560 600	1 560 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 718 203	-4 949 825
Årets resultat		175 050	231 622
Summa fritt eget kapital		-4 543 152	-4 718 203
SUMMA EGET KAPITAL		-2 982 552	-3 157 602
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	16 426 540	17 712 416
Summa långfristiga skulder		16 426 540	17 712 416
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	2 218 912	1 560 984
Leverantörsskulder		107 988	191 299
Övriga skulder		53 870	62 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	325 767	284 030
Summa kortfristiga skulder		2 706 537	2 098 815
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 150 525	16 653 629

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20-33 år	20-33 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Fönster	33 år	33 år
Markanläggning	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Balkonger	40 år	40 år
Altaner	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 031 458	2 975 174
Hyror lokaler	49 689	44 448
Hyror parkering	46 500	40 600
Hyror garage	44 100	28 776
Hyror förråd	8 100	6 075
Bredbandsintäkter	102 960	77 220
Elintäkter	-31 596	77 703
Elintäkter moms	73 166	0
Övriga debiterade avgifter	0	490
Avgift andrahandsuthyrning	9 458	0
Öresutjämning	10	40
	3 333 845	3 250 526

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet för elintäkterna mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	4 528
	Övriga intäkter	8 615	7 931
		8 615	12 459

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	148 750	135 625
	Fastighetsskötsel gård beställning	23 496	2 127
	Städning entreprenad	121 875	114 620
	Myndighetstillsyn	18 125	3 835
	Bevakning	3 735	3 548
	Gård	7 259	2 538
	Serviceavtal	8 100	14 130
	Förbrukningsmateriel	14 132	8 571
	Fordon	1 026	1 712
		346 498	286 706
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	1 501	0
	Tvättstuga	4 220	430
	Entré/trapphus	5 060	0
	Lås	3 746	9 555
	VVS	8 048	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 906	4 600
	Ventilation	29 681	9 301
	Elinstallationer	11 717	16 062
		68 879	39 948
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	82 082
	Ventilation	0	48 924
	Mark/gård/utemiljö	37 080	119 150
	Garage/parkering	373 996	0
		411 076	250 156
	Taxebundna kostnader		
	El	464 572	549 961
	Vatten	153 626	219 780
	Sophämtning/renhållning	81 472	48 432
	Grovsopor	6 705	11 083
		706 375	829 256
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 914	65 952
	Kabel-TV	40 663	39 804
	Bredband	151 917	146 817
		261 494	252 573
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	73 030	73 030
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 867 352	1 731 669

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet för elkostnaderna mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 450	2 450
	Inkassering avgift/hyra	900	850
	Hysesförluster	0	520
	Revisionsarvode extern revisor	12 200	11 912
	Föreningskostnader	4 831	6 124
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 947
	Förvaltningsarvode	70 204	69 138
	Administration	16 183	15 936
	Korttidsinventarier	17 000	3 900
	Konsultarvode	8 663	13 635
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 550	6 410
		138 981	132 821
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	113 200	87 200
	Löner	104 400	96 000
	Sociala kostnader	34 198	37 417
	Övriga personalkostnader	0	762
		251 798	221 379
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	90 000	90 000
	Förbättringar	486 920	486 920
	Markanläggning	4 126	4 126
	Inventarier	19 100	19 100
		600 147	600 147

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 761 255	21 761 255
	Utgående anskaffningsvärde	21 761 255	21 761 255
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 288 024	-7 706 978
	Årets avskrivningar enligt plan	-581 046	-581 046
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 869 070	-8 288 024
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 892 185	13 473 231
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	500 000	500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 465 000	19 465 000
	Taxeringsvärde mark	4 260 000	4 260 000
		23 725 000	23 725 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 460 000	23 460 000
	Lokaler	265 000	265 000
		23 725 000	23 725 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	235 326	235 326
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	235 326	235 326
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-203 272	-184 172
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 100	-19 100
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-222 372	-203 272
	Redovisat restvärde vid årets slut	12 954	32 054
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	5 109	5 109
	Skattefordran	15 586	15 586
	Momsavräkning	8 253	0
	Klientmedel hos SBC	3 185 503	2 839 564
		3 214 451	2 860 259

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Styrelsearvode	0	22 700
		0	22 700

Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	Länsförsäkringar fond	1 441	2 284	1 441
		1 441	2 284	1 441

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	71 175	156 267
	Reservering enligt stadgar	71 175	71 175
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-71 175	-156 267
	Vid årets slut	71 175	71 175

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,680 %	1 012 000	1 035 000	2028-12-01
Handelsbanken	1,050 %	2 640 000	2 700 000	2024-09-30
Handelsbanken	1,630 %	4 200 000	4 320 000	2023-01-30
Handelsbanken	1,150 %	1 145 952	1 172 296	2021-04-30
Handelsbanken	0,800 %	1 043 340	1 072 840	2023-09-30
Swedbank	0,640 %	507 560	537 864	Rörlig ränta
Handelsbanken	2,240 %	2 616 600	2 675 400	2023-04-30
Handelsbanken	1,230 %	3 480 000	3 560 000	2022-06-01
Handelsbanken	2,470 %	2 000 000	2 200 000	2023-09-01
Summa skulder till kreditinstitut		18 645 452	19 273 400	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 218 912	-1 560 984	
		16 426 540	17 712 416	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 535 212 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	20 715 100	20 715 100

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	16 612	21 382
Avgifter och hyror	309 155	262 648
	325 767	284 030

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Grävning/utjämning samt asfaltering av marken i anslutning till Munin 1-4. Projektet tar sin början under vår/försommar och arbetet väntas vara klart i augusti 2021.

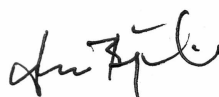
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 30 / 3 2021



Fredrik Björklund
Ordförande



Lars Björkås
Ledamot



Bertil Engström
Ledamot

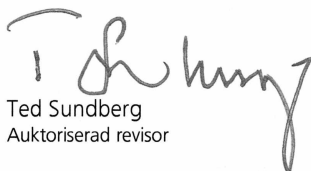


Bo Hägg
Ledamot



Inger Westling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2021



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Munin
Org.nr. 789200-1277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Munin för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Munin för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 15 april 2021



Ted Sundberg

Auktoriserad revisor FAR

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se