

Årsredovisning

för

BRF MUNIN 2

769605-6832

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Styrelsen för BRF MUNIN 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

BRF Munin2 Hagagatan 46 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för privat bostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Styrelse

Styrelsens sammansättning efter årsstämman 2017 fram till årsstämman 2018.

Elisabeth Lennhede	Ordförande
Henrik Patzer	Sekreterare
Thomas Werner	Ledamot
Per Enlund	Ledamot
Jan-Anders Holmqvist	Ledamot
Nils Möller	Ledamot
Lisa Wildare	Suppleant
Markus Olsson	Suppleant

Styrelsens sammansättning efter årsstämman 2018 fram till årsstämman 2019.

Josefin Adolfson	Ordförande
Björn Eriksson	Sekreterare
Thomas Werner	Ledamot
Per Enlund	Ledamot
Jan-Anders Holmqvist	Ledamot
Rikard Wildare	ledamot
Markus Olsson	Suppleant

Valberedning

Anna Nylander

Revisor

Niklas Feiff

Datum för årsstämma:

2019-05-14

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Mediator.
Fastighetsskötsel och städning sköts av POS fastighetsvård AB.

Sammanträden:

Styrelsen har under året haft 10 stycken protokollförda möten.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetens beteckning är Munin2 med adress Hagagatan 46, 113 47 Stockholm.

Byggår: 1910. Fastigheten omfattar 1638 m² boyta + 245 m² lokalyta.

Fastigheten består av ett gathus och ett gårdshus med sammanlagt 21 lägenheter och 3 st. lokaler som förvärvades den 1 november 2010 från Varnäs förvaltning AB.

Lokaler

Föreningen har tre lokaler. Lokalerna i gathuset hyrs ut till Karin Grelz och Thomas Andersson respektive Karl Grandin och lokalen i källaren i gårdshuset hyrs ut till Mikael Häggström.

Försäkring och avtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring genom Söderberg&Partner, försäkringsgivare är norska Protector.

Kabel-TV och bredband finns tillgängligt i fastigheten via Ownit och detta tillhandahålls av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2018 har föreningen gjort följande investeringar, reparationer och förbättringar.

Årets stora investering har varit Takrenovering som slutfördes under första kvartalet 2019.

Belysningen i trapphus-entréer har under året uppgraderats med rörelsedetektorer.

Båda träden på gården har beskurits sommaren 2018.

Föreningen har genomfört en städdag på våren respektive hösten.

Utfört underhåll

2010	OVK besiktning samt rensning av kanaler
2011	renovering och målning av husets fönster
2011	spolning av VA-stammar
2012	byte av radiatorer
2013	komplettering av taksäkerhet
2013	målning av vägg och tak i trapphus inkl. inköp av nya armaturer
2014	putsning av fasader mot gård och gårdshus
2014	etablering av balkonger mot gård
2015	målning och lagning av tak
2017	injustering av radiatorer
2017	byte till nya portar samt ompolering av golv i entrén
2018	Byte av tak på båda husen
2018	nya rörelsedetektorer för belysning i trapphus entréer

Planerat underhåll 2019

Byte av hissar i båda husen.

Renovering av uteplats.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 2017 med 10 % och inkluderar från och med 2017 även bredbandsavgiften.

Lån

Vid ingången av 2018 har föreningen 3 st lån hos SEB om sammanlagt 9 400 000 kr.
Amortering sker med 304 000 kr om året. Vidare har ett ny lån tagits för takrenovering under 2018 om 2 600 000 kr hos SEB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början = 30

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret = 2

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret = 2

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut = 30

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 259	1 123	1 112	1 123
Resultat efter finansiella poster	-2 744	-638	-35	-479
Soliditet (%)	78	84	84	84

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar 12,1 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör 18,7 procent av föreningens totala intäkter.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 398 411	2 446 752	671 044	-2 120 628	-638 471	50 757 108
Disposition av föregående års resultat:				-638 471	638 471	0
Reservering till yttre fond			228 500	-228 500		0
Nyttjande av yttre fond			-497 028	497 028		0
Årets resultat					-2 744 138	-2 744 138
Belopp vid årets utgång	50 398 411	2 446 752	402 516	-2 490 571	-2 744 138	48 012 970

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 490 571
årets förlust	-2 744 138
	-5 234 709

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enl. underhållsplan	210 000
ianspråktagande av yttre fond för underhåll	-612 516
i ny räkning överföres	-4 832 193
	-5 234 709

Det totala underhållet som belastar årets resultat uppgår till 2.795 tkr och avser kostnader för i huvudsak takrenovering. Även byte av armaturer i källare och gallerramp till sophantering inkluderat.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 258 546	1 122 960
Summa rörelseintäkter		1 258 546	1 122 960
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 493 844	-1 195 338
Övriga externa kostnader	4	-78 480	-101 451
Personalkostnader	5	-17 870	-27 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-318 196	-299 841
Summa rörelsekostnader		-3 908 390	-1 624 228
Rörelseresultat		-2 649 844	-501 268
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 012	5 038
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 306	-142 241
Summa finansiella poster		-94 294	-137 203
Resultat efter finansiella poster		-2 744 138	-638 471
Resultat före skatt		-2 744 138	-638 471
Årets resultat		-2 744 138	-638 471

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	59 842 832	59 977 477
Summa materiella anläggningstillgångar		59 842 832	59 977 477
Summa anläggningstillgångar		59 842 832	59 977 477
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	50 617	50 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 544	26 260
Summa kortfristiga fordringar		89 161	76 574
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 280 325	411 003
Summa kassa och bank		1 280 325	411 003
Summa omsättningstillgångar		1 369 486	487 577
SUMMA TILLGÅNGAR		61 212 318	60 465 054

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 845 163	52 845 163
Fond för yttre underhåll		402 516	671 044
Summa bundet eget kapital		53 247 679	53 516 207
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 490 571	-2 120 628
Årets resultat		-2 744 138	-638 471
Summa fritt eget kapital		-5 234 709	-2 759 099
Summa eget kapital		48 012 970	50 757 108
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	11 431 000	9 148 000
Summa långfristiga skulder		11 431 000	9 148 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	304 000	252 000
Leverantörsskulder		1 287 108	121 425
Skatteskulder		100 612	99 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	76 628	87 358
Summa kortfristiga skulder		1 768 348	559 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 212 318	60 465 054

Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 744 138	-638 471
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		318 196	299 841
Betald skatt		1 146	-43 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 424 796	-382 224
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 284	54 025
Förändring av leverantörsskulder		1 165 682	-41 395
Förändring av kortfristiga skulder		-10 730	-9 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 282 128	-379 108
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-183 551	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-183 551	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 600 000	0
Amortering av lån		-265 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 335 000	0
Årets kassaflöde		869 321	-379 108
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		411 003	790 112
Öresutjämning		1	-1
Likvida medel vid årets slut		1 280 325	411 003

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Byggnader	150
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnader	10-50

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	970 416	882 204
Balkongavgifter	10 200	10 200
Kabel TV	37 926	0
Hyror lokaler	228 156	224 376
Hysesintäkter förråd	7 000	6 000
Avg. andrahandsuppl.	4 548	0
Övriga intäkter	300	180
	1 258 546	1 122 960

Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	53 524	64 309
Städ	52 200	51 830
Obligatoriska besikningar	0	2 500
Hissar	52 624	10 804
Reparationer	26 581	84 784
Underhåll	2 795 288	497 028
Serviceavtal	7 858	5 746
El, fastighet	40 186	38 279
Uppvärmning	273 211	275 949
Vatten	45 911	43 777
Sophämtning	14 277	32 000
Fastighetsförsäkringar	40 041	34 630
Kabel-TV, internet	41 606	3 627
Fastighetsavgift/-skatt	50 537	50 075
	3 493 844	1 195 338

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
	3 817	0
Övriga förvaltningskostnader	19 322	15 076
Redovisningstjänster	42 528	40 500
Revisionsarvoden	12 813	10 875
Konsultarvoden underhållsplan	0	35 000
	78 480	101 451

Not 5 Personalkostnader

Kostnad utgörs av styrelsearvoden och soc. avgifter. Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Utdelning brandkontoret	6 012	5 038
	6 012	5 038

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 300 400	61 300 400
Installation bredband	183 551	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 483 951	61 300 400
Ingående avskrivningar	-1 322 923	-1 023 082
Årets avskrivningar	-318 196	-299 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 641 119	-1 322 923
Utgående redovisat värde	59 842 832	59 977 477
Taxeringsvärden byggnader	16 586 000	16 586 000
Taxeringsvärden mark	31 060 000	31 060 000
	47 646 000	47 646 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning för skatter och avgifter. (saldo skattekonto)	50 617	50 314
	50 617	50 314

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	18 000 000	18 000 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	1,24	2019-11-28	4 448 000	4 700 000
SEB	0,93	2020-06-28	2 350 000	2 350 000
SEB *	0,91	2019-03-20	2 350 000	2 350 000
SEB	1,33	2021-10-28	2 587 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld - nästa års amort.			-304 000	-252 000
			11 431 000	9 148 000
Lån som med aktuell amortering förfaller senare än fem år efter balansdagen			10 215 000	8 140 000

* Ränta = Stibor 90 + 1,12 %

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	2 497	834
Förutbet hyres- och avgiftsint	71 212	86 524
Övr uppl kostn o förb int	2 919	0
	76 628	87 358

Stockholm den 2019.

Björn Eriksson

Josefin Adolfson

Thomas Werner

Rikard Wildare

Per Enlund

Jan-Anders Holmqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019.

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor