

# Årsredovisning

för

## Brf Munin 2

769605-6832

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Munin 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

BRF Munin 2 Hagagatan 46 och 46A 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 (orgnr 769605-6832) klassificeras som, och beskattas enligt reglerna för, privat bostadsföretag. Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

### Styrelse

#### *Styrelsens sammansättning efter årsstämma 2022 fram till årsstämma 2023*

Eric Stasik	Ledamot och ordförande
Thomas Werner	Ledamot
Elisabeth Lennhede	Ledamot
Anna Nylander	Ledamot
Per Enlund	Ledamot
Tobias Tolf	Suppleant
Hanna Ternedal	Suppleant
Husein Salahovic	Suppleant

#### *Styrelsens sammansättning efter årsstämma 2023 fram till årsstämma 2024*

Sara Rosman	Ledamot och ordförande
Per Enlund	Ledamot
Thomas Werner	Ledamot
Tobias Tolf	Ledamot
Eric Stasik	Suppleant
Nils Möller	Suppleant
Oskar Bernberg	Suppleant

#### *Valberedning 2024*

Anna Nylander och Elisabeth Lennhede

### **Revisor**

Niklas Feiff

### **Årsstämma**

Föreningens årsstämma hölls den 27 juni 2023.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Mediator.

Städning har skötts av Hemfrid.

### **Sammanträden**

Styrelsen har haft tio (10) stycken protokollförda ordinarie styrelsemöten.

### **Fastighet och lägenhetsfördelning**

Fastighetens beteckning är Munin 2 med adress Hagagatan 46 och Hagagatan 46A 113 47 Stockholm.

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

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

### **Lokaler**

Föreningen har tre lokaler. Lokal i gathuset hyrs ut till Karl Grandin och används som kontor för design.

Lokalen i källaren i gårdshuset hyrs ut till Mikael Häggström och används som musikstudio.

Den tredje lokalen som ligger i gathuset har hyrts ut under 2021 till Linda Friberg som driver en frisörverksamhet som heter Tillsammans.

### **Försäkring och avtal**

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

TV- och bredbandstjänster tillhandahålls av Ownit som en kollektiv anslutning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgifterna höjdes med 10% i januari 2023 och med 15% i mars 2023.

Föreningen har amorterat 364 000 kr på lånen. Amorteringen höjdes till 136 000 kr/kvartal fr.o.m. kvartal 4 2023.

Under verksamhetsåret 2023 har föreningen gjort följande investeringar, reparationer och förbättringar:

- Ny takplåt mot grannhuset (nr 48) på både gårds- och gatuhus (p.g.a. att 48:an lade om sitt tak)

### **Utfört underhåll**

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen.

2014	Fasadrenovering av både hus mot innergård och gårdshus mot bakgård.
2014	Etablering av balkonger mot gård.
2017	Byte till nya portar (samtliga) med automatisk dörröppnare samt ompolering av golv i entrén
2018	Byte av tak på båda husen.

2018	Nya rörelsedetektorer för belysning i trapphus i entrén.
2019	Byte av båda hissarna.
2019	OVK besiktning genomförd men blev ej godkänd.
2020	Genomförde en radonmätning i gathus och gårdshus.
2020	Spolade samtliga stammar med högtrycksspolning.
2020	Beskärning av träden (lönnarna) på innergården.
2020	Rensning av samtliga luftkanaler i gat- och gårdshus.
2021	Energideklaration.
2021	OVK besiktning genomförd och blev godkänd.
2021	Radonmätning i gat- och gårdshus.
2022	Målning av golvet i soprum samt putsning av murar i innergården (inkl. bakgården).
2022	Beskärning av träden (lönnarna) i innergården.
2023	Nytt takplåt mot grannhuset (nr. 48) på både gårds- och gat-hus (det var därför att 48:an lade om sitt tak).
2024	Åtgärdat läcka i källare som orsakats av problem med avrinning i brunnen på innergården genom utgrävning och rensning av brunnen.

### ***Planerat underhåll under räkenskapsåret 2024***

Inget.

### ***Medlemsinformation***

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 32

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 2

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 32

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 676	1 409	1 293	1 234
Resultat efter finansiella poster	-60	-48	24	-120
Soliditet (%)	79	79	78	78
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta kr	725	592	592	592
Årsavgift/kvm total yta kr	631	0	0	0
Årsavgifternas andel av nettooms.(%)	71	0	0	0
Sparande/kvm total yta kr	229	0	0	0
Energikostnad/kvm total yta	226	0	0	0
Räntekänslighet (%)	10	0	0	0
Skuld/kvm total yta kr	6 296	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta kr	7 237	7 460	7 645	7 831

### **Beskrivning av nyckeltal**

(\*Dessa nyckeltal har tillkommit för räkenskapsåret 2023 och därav saknar historiska uppgifter.)

### **Nettoomsättning**

I nettoomsättning ingår föreningens årsavgifter och intäkter för hyror, el, vatten och bredband.

### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat före avsättning till yttre fond.

### **Soliditet**

Eget kapital i procent av balansomslutning.

### **Sparande\***

Föreningens sparande till framtida underhåll. (Årets resultat+avskrivningar+planerat underhåll/totayta)

### **Årsavgift**

I årsavgift ingår uppvärmning, vatten, fastighetsel, sophämtning, förvaltning, fastighetsförsäkring..

### **Årsavgift/kvm yta upplåten med bostadsrätt\***

### **Årsavgiftens andel av nettoomsättningen. (Årsavgift/nettoomsättning)\***

### **Energikostnad/kvm total yta\***

Kostnaden för uppvärmning, vatten och el/total yta.

**Räntekänslighet\*:** (%) Räntebärande skuld / redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % motsvarar ca 10% av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

### **Hyresintäkter**

Föreningens hyresintäkter för lokal utgör cirka 23% av föreningens totala intäkter. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

### **Årets resultat, upplysning vid förlust**

Styrelsen är medveten om föreningens ekonomiska läge, inklusive balanserade förluster och årets förlust. Vi vill försäkra medlemmarna om att vi har en tydlig plan för att hantera det långsiktiga underhållet och säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet.

Vi har en uppdaterad underhållsplan som sträcker sig över de kommande 50 åren och som vi återbesöker regelbundet. Styrelsen har genomfört en översyn av höjning av månadsavgiften för att säkerställa att de är tillräckliga för att täcka både löpande kostnader och avsättning till underhållsfonden. Samtidigt ser vi löpande över föreningens kostnader för att se om vi kan hitta mer kostnadseffektiva lösningar.

Med dessa åtgärder kan vi säkerställa en ekonomisk stabilitet framåt och att vårt boende förblir tryggt och välskött även på lång sikt.

### Förändringar i 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	420 000	-6 781 596	-47 907	<b>46 435 660</b>
Disposition av föregående års resultat:					47 907	<b>47 907</b>
Reservering till yttre fond			210 000	-257 907		<b>-47 907</b>
Årets resultat					-60 250	<b>-60 250</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 398 411</b>	<b>2 446 752</b>	<b>630 000</b>	<b>-7 039 503</b>	<b>-60 250</b>	<b>46 375 410</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 039 504
årets förlust	-60 250
	<b>-7 099 754</b>

behandlas så att avsättning till yttre fond enl. underhållsplan i ny räkning överföres	236 000
	-7 335 754
	<b>-7 099 754</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 675 796	1 409 033
Övriga rörelseintäkter		13 443	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 689 239</b>	<b>1 409 033</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-920 471	-893 175
Övriga externa kostnader	4	-111 596	-89 135
Personalkostnader	5	-27 597	-27 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-318 196	-318 196
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 377 860</b>	<b>-1 328 104</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>311 379</b>	<b>80 929</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	929	7 536
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 558	-136 372
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-371 629</b>	<b>-128 836</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-60 250</b>	<b>-47 907</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-60 250</b>	<b>-47 907</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-60 250</b>	<b>-47 907</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	58 251 852	58 570 048
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 251 852</b>	<b>58 570 048</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>58 251 852</b>	<b>58 570 048</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		40 883	0
Övriga fordringar	8	108 610	59 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 857	41 407
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>210 350</b>	<b>101 220</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		185 067	375 162
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>185 067</b>	<b>375 162</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>395 417</b>	<b>476 382</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>58 647 269</b>	<b>59 046 430</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 845 163	52 845 163
Fond för yttre underhåll		630 000	420 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 475 163</b>	<b>53 265 163</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 039 504	-6 781 596
Årets resultat		-60 250	-47 907
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 099 754</b>	<b>-6 829 503</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 375 409</b>	<b>46 435 660</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	4 079 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 079 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	11 855 000	8 140 000
Leverantörsskulder		143 606	116 210
Skatteskulder		83 862	121 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	189 392	153 862
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 271 860</b>	<b>8 531 770</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>58 647 269</b>	<b>59 046 430</b>

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-60 250	-47 907
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		318 196	318 196
Betald skatt		-42 125	3 268
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>215 821</b>	<b>273 557</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-40 883	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-63 959	-4 817
Förändring av leverantörsskulder		27 397	-1 816
Förändring av kortfristiga skulder		35 530	22 296
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>173 906</b>	<b>289 220</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-364 000	-304 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-364 000</b>	<b>-304 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-190 094</b>	<b>-14 780</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		375 162	389 942
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>185 068</b>	<b>375 162</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna för långfristiga lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 187 547	970 416
Balkongavgifter	12 600	12 600
Bredband och TV	65 016	65 016
Hyror lokaler	393 606	347 808
Fastighetsskatt	16 727	12 323
Hysesintäkter förråd		450
Andrahandsupplåtelseavgift		0
Påminnelseavgifter	300	420
	<b>1 675 796</b>	<b>1 409 033</b>

I årsavgiften ingår värme och vatten.

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	56 383	68 215
Städ	23 400	23 400
Besiktningar	4 313	3 150
Hissar	6 061	31 949
Reparationer	11 149	22 538
Underhåll	173 464	174 831
Serviceavtal & Sotning	5 360	0
El, fastighet	38 261	51 945
Uppvärmning	317 474	273 607
Vatten	70 170	43 465
Sophämtning	23 739	17 918
Fastighetsförsäkringar	61 066	54 303
Bredband och TV	65 632	65 324
Fastighetsavgift/-skatt	63 999	62 529
	<b>920 471</b>	<b>893 174</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	0	6 000
Övriga förvaltningskostnader	19 568	17 360
Redovisningstjänster	50 853	48 900
Revisionsarvoden	41 175	16 875
	<b>111 596</b>	<b>89 135</b>

### 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

	2023	2022
Utdelning Brandkontoret	0	7 475
Ränteintäkter skattekonto	929	61
	<b>929</b>	<b>7 536</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 483 951	61 483 951
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>61 483 951</b>	<b>61 483 951</b>
Ingående avskrivningar	-2 913 903	-2 595 707
Årets avskrivningar	-318 196	-318 196
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 232 099</b>	<b>-2 913 903</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 251 852</b>	<b>58 570 048</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 854 000	23 854 000
Taxeringsvärden mark	54 809 000	54 809 000
	<b>78 663 000</b>	<b>78 663 000</b>

Nytt taxeringsvärde från 1 januari 2022 och gäller till och med 31 december 2024.

### Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning för skatter och avgifter. (saldo skattekonto)	64 102	59 813
Övr kortfr fordringar	44 508	
	<b>108 610</b>	<b>59 813</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
<i>(varav pantbrev ställda som säkerhet för lån hos SEB)</i>	<i>(18 000 000)</i>	<i>(18 000 000)</i>
	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	3,09	2023-03-15	0	3 440 000
SEB	3,15	2023-03-15	0	2 350 000
SEB	3,21	2023-03-15	0	2 350 000
SEB*	0,90	2024-10-28	2 340 000	2 379 000
SEB *	1,25	2024-03-28	1 300 000	1 300 000
SEB*	0,68	2024-05-28	400 000	400 000
SEB*	4,57	2024-11-28	3 251 000	
SEB*	4,54	2024-12-28	4 564 000	
			<b>11 855 000</b>	<b>12 219 000</b>

\*Föreningens samtliga lån har ränteändringsdag under 2024 och betraktas därför som kortfristiga i denna årsredovisning.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	6 771	7 604
Förutbet hyres- och avgiftsint	147 391	118 660
Ber styrelsearvoden	35 230	27 598
	<b>189 392</b>	<b>153 862</b>

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 25% från den 1 februari 2024.

Stockholm den / 2024

Sara Rosman  
Ordförande

Thomas Werner

Tobias Tolf

Per Enlund

Min revisionsberättelse har lämnats

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.06.2024 13:10

SENT BY OWNER:

Isabelle Stålberg · 05.06.2024 14:13

DOCUMENT ID:

r115LIRpVC

ENVELOPE ID:

rJFULATVR-r115LIRpVC

DOCUMENT NAME:

BRF MUNIN 2 230101-231231 (5x).pdf

15 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sara Astrid Rosman sarlin82@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 14:56 05.06.2024 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/08/01) IP: 84.17.219.30
PER ENLUND enlundper@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 16:14 05.06.2024 16:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/02) IP: 90.129.194.153
THOMAS WERNER thomas.n.werner@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 18:53 05.06.2024 18:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/11/18) IP: 84.216.101.79
NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	06.06.2024 11:42 06.06.2024 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18
TOBIAS TOLF tolfmunin2@gmail.com	Signed Authenticated	09.06.2024 13:10 09.06.2024 13:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/06/10) IP: 84.216.101.91

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed