



BRF Munin 2 i Stockholm

Kallelse till årsmöte 2025-05-27, 19.00

Kära medlem, välkommen till ordinarie föreningsstämma tisdag den 27 maj kl. 19.00 på Norrtulls SK:s kansli med adress Tre Liljor 3 (rakt upp för Idungatan, sedan på vänster sida av Tre Liljor.

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om antal ledamöter, revisorer och suppleanter
14. Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

Efter stämmans avslutande följer en mer informell information kring styrelsens arbete och aktuella händelser.

FULLMAKT - BrF Munin 2 Årsstämma 2025

Fullmakt för _____ att vid
ordinarie föreningsstämma den onsdag 27 maj 2025 i BrF Munin 2
föra min talan och utöva min rösträtt.

Stockholm den ____ maj 2025

Namteckning

Namnförtydligande

Lägenhet nr. _____

Gällande regler enligt stadgarna för BrF Munin 2:

33 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Fullmakten skall uppvisas i original.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, registrerad partner, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Som närstående till medlemmen enligt föregående stycke anses även den som är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till medlemmen eller är besvägrad med honom eller henne i rätt upp- eller nedstigande led eller så att den ene är gift med den andres syskon.

Motionen föreslås av styrelsen för behandling på nästa föreningsstämma.

Uthyrning av mark till bostadsrättsinnehavare att använda som uteplats

Bakgrund: Bostadsrättsinnehavarna på bottenvåningen i gårdshuset vill ha möjligheten att hyra mark från föreningen att använda som uteplats. Uteplatser skulle erbjuda möjligheter till förbättrad livskvalitet och ökat socialt umgänge för boende i föreningen.

Syfte: Syftet med motionen är att möjliggöra för bostadsrättsinnehavare att hyra mark av föreningen för att kunna ha uteplats i anslutning till sina lägenheter, under förutsättning att detta sker i enlighet med föreningens stadgar och regler samt till följd av tillstånd från styrelsen.

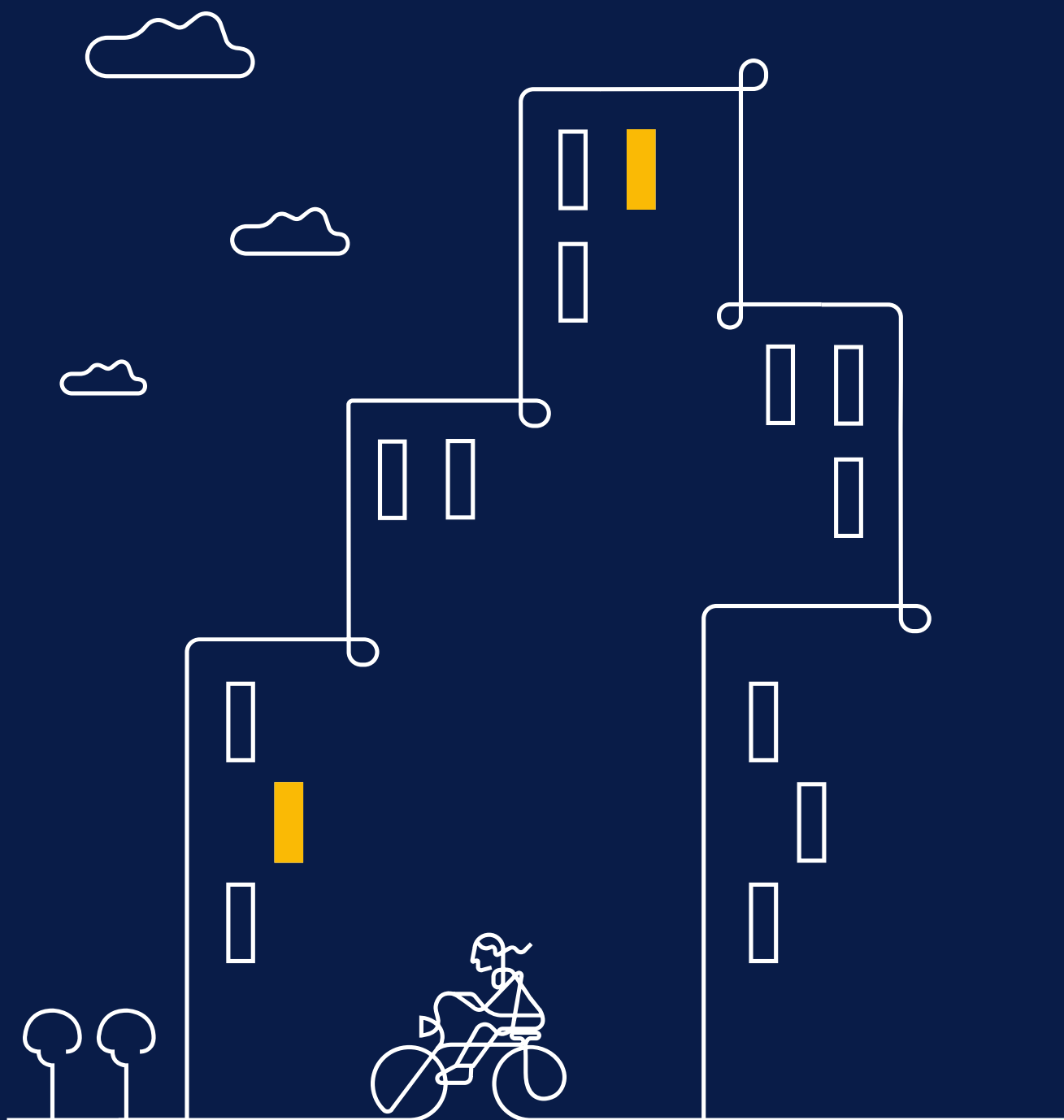
Förslag:

1. **Uthyrningsvillkor:** Styrelsen skall fastställa tydliga villkor för uthyrning av mark till bostadsrättsinnehavare för anläggande av uteplatser/altaner, inklusive hyreskostnader och övriga eventuella avgifter.
2. **Ansökningsprocess:** Införa en strukturerad ansökningsprocess för bostadsrättsinnehavare som önskar hyra mark för altanbygge, där godkännande är beroende av hänsyn till föreningens estetik och gemensamma intressen.
3. **Byggkrav:** Krav på att eventuella altaner som ska byggas enligt gällande byggnormer och att samtliga nödvändiga tillstånd erhålls innan byggstart.
4. **Underhållsansvar:** Bostadsrättsinnehavaren står för underhåll av uteplatsen.

Slutsats: Genom att godkänna denna motion ger styrelsen bostadsrättsinnehavare möjligheten att förbättra sina bostäders värde och trivsel genom möjligheten till uteplats, men det ska tydligt framgå att det är en yta som hyrs av föreningen och som inte tillhör lägenheten. Detta kommer att gynna gemenskapen och tillgodose individuella behov på ett ansvarsfullt sätt.

Styrelsens yttrande och rekommendation: Styrelsen har gjort en bedömning av motionen utifrån föreningens stadgar, ekonomi, praktiska förutsättningar och medlemmarnas gemensamma intressen.

Styrelsen tillstyrker motionen och rekommenderar att föreningsstämman bifaller förslaget, eftersom marken utifrån dess läge inte är möjlig att användas på annat sätt för föreningen samt att det höjer värdet på lägenheterna på bottenvåningen vilket har en positiv effekt på hela föreningen.



Välkommen till årsredovisningen för Brf Munin 2 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Munin 2	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB..

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 639 kvm och 3 lokaler om 245 kvm. Byggnadernas totalyta är 1883 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sara Astrid Rosman	Ordförande
Anna Lindahl	Styrelseledamot
Elisabeth Lennhede	Styrelseledamot
Emil Lechner	Styrelseledamot
Eric Stasik	Styrelseledamot
Nils Möller	Suppleant
Tobias Tolf	Suppleant

Valberedning

Oscar Lindahl och Anna Nylander.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor Feiff Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Åtgärdat läcka i källare som orsakats av problem med avrinning i brunnen på innergården genom utgrävning och rensning av brunnen.
- 2023** ● Ny takplåt mot grannhuset (nr. 48) på både gårds- och gathus (p.g.a. att 48:an lade om sitt tak).
- 2022** ● Målning av golvet i soprum samt putsning av murar på innergården (inkl. bakgården).
Beskrning av träden (lönnarna) på innergården.
- 2021** ● Energideklaration.
OVK besiktning genomförd och blev godkänd.
Radonmätning i gat- och gårdshus.
- 2020** ● Genomförde en radonmätning i gathus och gårdshus.
Spolade samtliga stammar med högtrycksspolning.
Beskrning av träden (lönnarna) på innergården.
Rensning av samtliga luftkanaler i gat- och gårdshus.
- 2019** ● Byte av båda hissarna.
OVK besiktning genomförd men blev ej godkänd.
- 2018** ● Byte av tak på båda husen.
Nya rörelsedetektorer för belysning i trapphus i entrén.
- 2017** ● Byte till nya portar (samtliga) med automatisk dörröppnare samt ompolering av golv i entrén.
- 2014** ● Fasadenovering av både hus mot innergård och gårdshus mot bakgård.
Etablering av balkonger mot gård.

Planerade underhåll

- 2025** ● Fönsterrenovering.
Besiktning av stammar.
Beskrning av träden (lönnarna) på innergården.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Mediator

Städning Hemfrid

Övrig verksamhetsinformation

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.

Byggår: 1910. Fastigheten omfattar 1639 kvm boyta + 245 kvm lokalyta. Fastigheten består av ett gathus och ett gårdshus med sammanlagt 21 lägenheter och 3 lokaler.

Lokalen 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 under januari-november 2024 hyrts ut till Linda Friberg som drivit en frisörverksamhet som heter Tillsammans. Efter det har en överlåtelse av lokalen gjorts till Caroline Rosborg som driver en frisörverksamhet som heter Evoke Sthlm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 25 % den 1 februari 2024.

Lånen har förhandlats om och ca 50 % av lånen har bundits på 2 respektive 4 år. Resterande del ligger kvar på rörlig. Föreningen har amorterat 544 000 kr på lånen under 2024.

Förändringar i avtal

Avtalet med Mediator har omförhandlats för att få ned kostnaden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 053 866	1 675 796	1 409 033	1 292 689
Resultat efter fin. poster	415 612	-60 250	-47 907	23 777
Soliditet (%)	80	79	79	78
Yttre fond	1 102 000	630 000	420 000	210 000
Taxeringsvärde	78 663 000	78 663 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	968	725	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,0	71	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 901	7 237	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 007	6 296	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	390	229	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	20	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	184	169	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	46	37	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	226	-	-
Räntekänslighet (%)	7,13	10,0	-	-

Nettoomsättning - Fr.o.m. 2024 räknas intäkter för påminnelseavgift och andrahandsuthyrning in i nyckeltalet nettoomsättning. Dessa intäkter har ej räknats in i nyckeltalet nettoomsättning år 2021-2023.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	48 516 430	-	-	48 516 430
Upplåtelseavgifter	2 446 752	-	-	2 446 752
Fond, yttre underhåll	630 000	236 000	236 000	1 102 000
Kapitaltillskott	1 881 981	-	-	1 881 981
Balanserat resultat	-7 039 504	-296 250	-236 000	-7 571 754
Årets resultat	-60 250	60 250	415 612	415 612
Eget kapital	46 375 409	0	415 612	46 791 021

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 335 754
Årets resultat	415 612
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-236 000
Totalt	-7 156 142

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-7 156 142
-------------------------	------------

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 053 867	1 675 796
Övriga rörelseintäkter	3	6 923	13 443
Summa rörelseintäkter		2 060 790	1 689 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-780 294	-920 471
Övriga externa kostnader	9	-111 881	-111 596
Personalkostnader	10	-27 598	-27 597
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-318 288	-318 196
Summa rörelsekostnader		-1 238 061	-1 377 860
RÖRELSERESULTAT		822 729	311 379
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 269	929
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-409 386	-372 558
Summa finansiella poster		-407 117	-371 629
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		415 612	-60 250
ÅRETS RESULTAT		415 612	-60 250

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	57 878 503	58 178 431
Maskiner och inventarier	13	55 061	73 421
Summa materiella anläggningstillgångar		57 933 564	58 251 852
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 933 564	58 251 852
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 975	40 883
Övriga fordringar	14	455 057	108 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	48 186	60 857
Summa kortfristiga fordringar		507 218	210 350
Kassa och bank			
Kassa och bank		73 709	185 067
Summa kassa och bank		73 709	185 067
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		580 927	395 418
SUMMA TILLGÅNGAR		58 514 491	58 647 270

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 845 163	52 845 163
Fond för yttre underhåll		1 102 000	630 000
Summa bundet eget kapital		53 947 163	53 475 163
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 571 754	-7 039 504
Årets resultat		415 612	-60 250
Summa fritt eget kapital		-7 156 142	-7 099 754
SUMMA EGET KAPITAL		46 791 021	46 375 409
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 591 000	0
Summa långfristiga skulder		5 591 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 720 000	11 855 000
Leverantörsskulder		60 714	143 607
Skatteskulder		4 679	83 862
Övriga kortfristiga skulder		20 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	327 077	189 392
Summa kortfristiga skulder		6 132 470	12 271 861
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 514 491	58 647 270

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Munin 2 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,67 - 5%

Installationer 10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

OBS! Från och med räkenskapsåret 2024 redovisas inventarier och installationer som separata poster. Tidigare år har dessa redovisats gemensamt. Not 12 och 13 är därför inte jämförbara med föregående år.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 508 934	1 187 547
Balkongavgift	12 600	12 600
Hysesintäkter lokaler	432 840	393 606
Hysesintäkter förråd	3 000	0
Deb. fastighetsskatt	30 287	16 727
Intäkter kabel-TV	65 016	65 016
Varmvatten	289	0
Påminnelseavgift	900	300
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	2 053 867	1 675 796

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	0	6 943
Försäkringsersättning	6 923	6 500
Summa	6 923	13 443

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	0	27 747
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 541	28 636
Städning enligt avtal	23 698	23 400
Sotning	0	5 360
Besiktningar	4 286	4 313
Fordon	0	6 061
Summa	33 524	95 517

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 716	11 149
Tvättstuga	6 053	0
Dörrar och lås/porttele	2 572	0
Ventilation	3 131	0
Hissar	31 471	0
Summa	44 943	11 149

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	173 464
Summa	0	173 464

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	41 384	38 261
Uppvärmning	347 254	317 474
Vatten	87 387	70 170
Sophämtning/renhållning	28 254	23 739
Summa	504 279	449 644

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	67 672	61 066
Kabel-TV	65 016	65 632
Fastighetsskatt	64 860	63 999
Summa	197 548	190 697

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	28 950	41 175
Förvaltningsarvode enl avtal	52 956	50 853
Administration	22 481	19 568
Konsultkostnader	7 494	0
Summa	111 881	111 596

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	21 000	21 000
Arbetsgivaravgifter	6 598	6 597
Summa	27 598	27 597

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	408 135	372 558
Dröjsmålsränta	30	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 221	0
Summa	409 386	372 558

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 300 400	61 483 951
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 300 400	61 483 951
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 121 969	-2 913 903
Årets avskrivning	-299 928	-318 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 421 897	-3 232 099
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 878 503	58 251 852
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 650 559</i>	<i>31 650 559</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 854 000	23 854 000
Taxeringsvärde mark	54 809 000	54 809 000
Summa	78 663 000	78 663 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	226 676	0
Utgående anskaffningsvärde	226 676	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-153 255	0
Avskrivningar	-18 360	0
Utgående avskrivning	-171 615	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 061	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	739	64 102
Transaktionskonto	276 436	44 508
Borgo räntekonto	177 882	0
Summa	455 057	108 610

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	14 155	39 577
Förutbet försäkr premier	23 195	21 280
Förutbet kabel-TV	10 836	0
Summa	48 186	60 857

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SEB	2026-12-28	2,70 %	3 251 000	3 251 000
SEB	2025-12-28	3,04 %	4 020 000	4 564 000
SEB	2025-06-28	2,93 %	1 300 000	1 300 000
SEB	2028-12-28	2,83 %	2 340 000	2 340 000
SEB	2025-05-28	2,94 %	400 000	400 000
Summa			11 311 000	11 855 000
Varav kortfristig del			-5 720 000	-11 855 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 591 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 500	0
Uppl kostnad Städning entrepr	1 890	0
Uppl kostn el	4 333	0
Uppl kostnad Värme	45 991	0
Uppl kostn vatten	14 572	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 709	0
Upplu kostnad förvaltning	4 413	0
Uppl kostnad arvoden	27 400	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 609	0
Uppl ränta bokslut	11 124	6 771
Förutbet hyror/avgifter	173 536	147 391
Övriga uppl kostn och förutb int	26 000	35 230
Summa	327 077	189 392

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
Summa	18 000 000	18 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anna Lindahl
Styrelseledamot

Elisabeth Lennhede
Styrelseledamot

Emil Lechner
Styrelseledamot

Eric Stasik
Styrelseledamot

Sara Astrid Rosman
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 11:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.05.2025 09:17

DOCUMENT ID:

H17FXTWWxe

ENVELOPE ID:

ryMGt7TbWel-H17FXTWWxe

DOCUMENT NAME:

Brf Munin 2 i Stockholm, 769605-6832 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMIL LECHNER emil.lechner@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 09:20 14.05.2025 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.199.142
2. Sara Astrid Rosman sarlin82@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 10:59 14.05.2025 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 84.17.219.30
3. ELISABETH LENNHEDE elennhede@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 11:00 14.05.2025 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 212.28.195.242
4. Eric Lloyd Stasik eric.stasik@avvika.com	Signed Authenticated	14.05.2025 11:02 14.05.2025 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.110.188
5. Anna Teresia Lindahl 1989anna.lindahl@gmail.com	Signed Authenticated	14.05.2025 11:03 14.05.2025 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 158.233.247.39
6. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	14.05.2025 11:06 14.05.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.52.249

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Munin 2 i Stockholm

Org.nr 769605-6832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Munin 2 i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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.

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 de 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. De 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. Risken 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 fortsätta verksamheten.

- 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 Brf Munin 2 i Stockholm för räkenskapsåret 2024 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 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 11:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.05.2025 09:17

DOCUMENT ID:

S1-XFX6WWlx

ENVELOPE ID:

ryQGtQTWZex-S1-XFX6WWlx

DOCUMENT NAME:

Brf Munin 2 i Stockholm revisionsberättelse 2024-12-31.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF	 Signed	14.05.2025 11:05	eID	Swedish BankID
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	14.05.2025 11:05	Low	IP: 85.224.52.249

* 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