

Årsredovisning

för

BRF MUNIN 2

769605-6832

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

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

FMV
LB
CXS
P.F

Styrelsen för BRF MUNIN 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 2020 fram till årsstämma 2021

| | |
|----------------------|------------|
| Eric Stasik | Ordförande |
| Elisabeth Lennhede | Ledamot |
| Per Enlund | Ledamot |
| Jan-Anders Holmqvist | Ledamot |
| Agneta Fedko | Suppleant |
| Björn Eriksson | Suppleant |
| Markus Olsson | Suppleant |

Styrelsens sammansättning efter årsstämman 2021

| | |
|--------------------|--|
| Milja Aho | Ledamot samt ordförande (fram till 15 Feb 2022) (Milja bestämde sig för att lämna styrelsen 15/2) |
| Thomas Werner | Ledamot |
| Per Enlund | Ledamot |
| Karin Bergvall | Ledamot samt sekretarare (från och med 24 Augusti 2022) (n.b. Karin röstades in som ledamot under extra-stämman 24/8) |
| Elisabeth Lennhede | Suppleant |
| Björn Eriksson | Suppleant |
| Eric Stasik | Suppleant (t o m 15 Feb 2022) Ledamot samt ordförande (fr o m 15 Feb 2022) |

Valberedning 2021

Eric Stasik och Henrik Patzer

ME
KB
E.S.
P.E

Revisor

Niklas Feiff

Datum för årsstämma:

Ordinarie årsstämma hölls den 16 juni 2021, samt extra årsstämma den 24 augusti 2021.
Årsstämma under 2022 kommer att hållas den 19 maj 2022.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Mediator.
Fastighetsskötsel och städning har skötts av POS fastighetsvård AB.
Fr.o.m. 1 juni har föreningen ett nytt städavtal med Hemfrid.

Sammanträden:

Styrelsen har haft 11 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 2000 från Varnäs förvaltning AB.

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 frisörverksamhet som heter Tillsammans.

Försäkring och avtal

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas fastighetsförsäkring genom Söderberg & Partner, försäkringsgivare är norska Protector.
Fiber TV och bredband finns tillgängligt i fastigheten via Ownit och detta tillhandahålls av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2021 har föreningen gjort följande investeringar, reparationer och förbättringar.
Byte av regulator, regelutrustning, givare, ventil och dykrör på varmvattenväxel i undercentralen.
Byte av skyltfönster samt dörr till den tredje lokalen som hyrs av Linda Friberg. Detta var för att dörren och ramen mot fönster var trasiga.
Föreningen har genomfört en OVK besikning och blev godkänd.
Föreningen har genomfört en städdag på våren respektive hösten.

Utfört underhåll

| | |
|------|---|
| 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. |

FE
KB
CZS
F.E

| | |
|------|--|
| 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. |

Planerat underhåll under räkenskapsåret 2022

Målning av golvet i soprum. Putsning av murar i innergården.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början 31

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 1 (James Browning)

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 32

| Flerårsöversikt (tkr) | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|-------|-------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 1 293 | 1 234 | 1 284 | 1 259 |
| Resultat efter finansiella poster | 24 | -120 | -1 434 | -2 744 |
| Soliditet (%) | 78 | 78 | 78 | 78 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta kr | 592 | 592 | 592 | 592 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta kr | 7 645 | 7 831 | 8 016 | 7 164 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar 12,9 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör 14,8 procent av föreningens totala intäkter.

FJK
KB
EYS
P.E

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 | 0 | -6 265 720 | -119 653 | 46 459 790 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | -119 653 | 119 653 | 0 |
| Reservering till yttre fond | | | 210 000 | -210 000 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | 23 777 | 23 777 |
| Belopp vid årets utgång | 50 398 411 | 2 446 752 | 210 000 | -6 595 373 | 23 777 | 46 483 567 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -6 595 373 |
| årets vinst | 23 777 |
| | -6 571 596 |

| | |
|--|-------------------|
| behandlas så att | |
| avsättning till yttre fond enl. underhållsplan | 210 000 |
| ianspråktagande av yttre fond för underhåll | 0 |
| i ny räkning överföres | -6 781 596 |
| | -6 571 596 |

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

AK
KB
EJS
P-E

| Resultaträkning | Not | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2021-12-31 | -2020-12-31 |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 292 689 | 1 233 612 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 292 689 | 1 233 612 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -729 091 | -752 098 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -85 814 | -137 953 |
| Personalkostnader | 5 | -27 598 | -21 186 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -318 196 | -318 196 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 160 699 | -1 229 433 |
| Rörelseresultat | | 131 990 | 4 179 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 7 150 | 6 825 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -115 363 | -130 657 |
| Summa finansiella poster | | -108 213 | -123 832 |
| Resultat efter finansiella poster | | 23 777 | -119 653 |
| Resultat före skatt | | 23 777 | -119 653 |
| Årets resultat | | 23 777 | -119 653 |

FVE
KB
EJS
F-E

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

58 888 244

59 206 440

Summa materiella anläggningstillgångar

58 888 244

59 206 440

Summa anläggningstillgångar

58 888 244

59 206 440

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

59 091

57 999

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 590

39 675

Summa kortfristiga fordringar

95 681

97 674

Kassa och bank

Kassa och bank

389 942

256 631

Summa kassa och bank

389 942

256 631

Summa omsättningstillgångar

485 623

354 305

SUMMA TILLGÅNGAR

59 373 867

59 560 745

AS
KB
EKS
T-E

| Balansräkning | Not | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 52 845 163 | 52 845 163 |
| Fond för yttre underhåll | | 210 000 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 53 055 163 | 52 845 163 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -6 595 373 | -6 265 721 |
| Årets resultat | | 23 777 | -119 653 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 571 596 | -6 385 374 |
| Summa eget kapital | | 46 483 567 | 46 459 789 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9, 10 | 4 131 000 | 12 523 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 131 000 | 12 523 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9, 10 | 8 392 000 | 304 000 |
| Leverantörsskulder | | 118 026 | 90 372 |
| Skatteskulder | | 117 708 | 115 986 |
| Övriga skulder | | 12 898 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 118 668 | 67 598 |
| Summa kortfristiga skulder | | 8 759 300 | 577 956 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 59 373 867 | 59 560 745 |

THS
KB
EJS
P.E

Kassaflödesanalys

| | Not 1 | 2021-01-01 -2021-12-31 | 2020-01-01 -2020-12-31 |
|---|----------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 23 777 | -119 653 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 318 196 | 318 196 |
| Betald skatt | | 630 | 1 103 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 342 603 | 199 646 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 3 085 | 1 912 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 27 655 | -43 585 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 63 968 | -31 708 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 437 311 | 126 265 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering av lån | | -304 000 | -304 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -304 000 | -304 000 |
| Årets kassaflöde | | 133 311 | -177 735 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 256 631 | 434 365 |
| Öresutjämning | | 0 | 1 |
| Likvida medel vid årets slut | | 389 942 | 256 631 |

FE
KB
EYS
PE

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.

Bristande jämförbarhet

Redovisningsprinciperna för långfristiga lån som förfaller nästkommande räkenskapsår redovisas fr.o.m. detta år som kortfristig skuld i enlighet med SRFU 8. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder | 970 416 | 970 416 |
| Balkongavgifter | 11 600 | 10 200 |
| Bredband och TV | 65 016 | 65 016 |
| Hyror lokaler | 244 888 | 179 632 |
| Fastighetsskatt | 3 155 | 0 |
| Hysesintäkter förråd | 2 100 | 3 500 |
| Andrahandsupplåtelseavgift | -4 726 | 4 728 |
| Påminnelseavgifter | 240 | 120 |
| | 1 292 689 | 1 233 612 |

KB
EJS
F.E

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 38 769 | 49 809 |
| Städ | 29 497 | 39 434 |
| Obligatoriska besiktningar | 13 050 | 2 999 |
| Hissar | 5 589 | 18 045 |
| Reparationer | 27 078 | 60 997 |
| Underhåll | 50 088 | 56 575 |
| Serviceavtal | 10 495 | 10 974 |
| El, fastighet | 38 761 | 30 506 |
| Uppvärmning | 269 082 | 244 677 |
| Vatten | 52 556 | 49 103 |
| Sophämtning | 14 716 | 12 547 |
| Fastighetsförsäkringar | 51 472 | 49 048 |
| Bredband och TV | 68 769 | 68 845 |
| Fastighetsavgift/-skatt | 59 169 | 58 539 |
| | 729 091 | 752 098 |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------|---------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier | 0 | 13 442 |
| Övriga förvaltningskostnader | 22 464 | 25 148 |
| Redovisningstjänster | 47 100 | 45 300 |
| Revisionsarvoden | 16 250 | 14 063 |
| Skadestånd/förlikning | 0 | 40 000 |
| | 85 814 | 137 953 |

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

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Utdelning Brandkontoret | 7 150 | 6 825 |
| | 7 150 | 6 825 |

Handwritten signatures and initials:
Five
KCB
EYS
A.K.

Not 7 Byggnader och mark

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 61 483 951 | 61 483 951 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 61 483 951 | 61 483 951 |
| Ingående avskrivningar | -2 277 511 | -1 959 315 |
| Årets avskrivningar | -318 196 | -318 196 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 595 707 | -2 277 511 |
| Utgående redovisat värde | 58 888 244 | 59 206 440 |
| Taxeringsvärden byggnader | 19 506 000 | 19 506 000 |
| Taxeringsvärden mark | 46 747 000 | 46 747 000 |
| | 66 253 000 | 66 253 000 |

Taxeringsvärdet gäller till och med 31 december 2021..

Not 8 Övriga fordringar

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Avräkning för skatter och avgifter. (saldo skattekonto) | 59 091 | 57 999 |
| | 59 091 | 57 999 |

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|---------------------|---------------------|
| Fastighetsinteckning | 18 000 000 | 18 000 000 |
| <i>(varav pantbrev ställda som säkerhet för lån hos SEB)</i> | | |
| <i>Pantbrev/inteckning inom</i> | <i>(18 000 000)</i> | <i>(18 000 000)</i> |
| | 0 | 0 |

Flu
KB
EYS
S.E.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2021-12-31 | Lånebelopp 2020-12-31 |
|--|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB | 0,31 | 2022-11-28 | 3 692 000 | 3 944 000 |
| SEB | 0,89 | 2022-12-28 | 2 350 000 | 2 350 000 |
| SEB | 0,59 | 2022-09-29 | 2 350 000 | 2 350 000 |
| SEB | 0,90 | 2024-10-28 | 2 431 000 | 2 483 000 |
| SEB | 1,25 | 2024-03-28 | 1 300 000 | 1 300 000 |
| SEB | 0,68 | 2024-05-28 | 400 000 | 400 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld(*) | | | -8 392 000 | -304 000 |
| | | | 4 131 000 | 12 523 000 |
| Ber skuld fem år efter balansdagen | | | 11 003 000 | 11 307 000 |

(*) Lån som förfaller och omförhandlas inom 12 månader från balansdagen.
Ber. löpande amortering nästa räkenskapsår 304 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

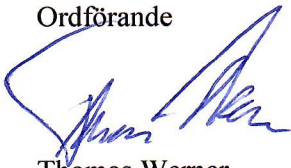
| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna räntekostnader | 1 105 | 2 401 |
| Förutbet hyres- och avgiftsint | 117 563 | 65 197 |
| | 118 668 | 67 598 |

Handwritten signature and initials in blue ink, including "KBS" and "EKS".

Stockholm den 17/3 2022



Eric Stasik
Ordförande



Thomas Werner



Per Enlund



Karin Bergvall

Min revisionsberättelse har lämnats / 2022

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor