

Årsredovisning för

Brf Munin 29

769604-7187

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

BRF Munin 29
Org. nr 769604-7187

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Munin 29 får härmed avge årsredovisning för verksamheten räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

ALLMÄNT

Byggnaden, som uppfördes 1927-1929 och renoverades och byggdes om 1988/92, innehåller 16 lägenheter och två lokaler, med en totalyta uppgående till 1 672 m².

STYRELSE OCH FÖRENINGSSTÄMMA

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

2024-01-01-2024-05-28:

Joakim Bergquist	ledamot, ordförande
Jan Erik Kroon	ledamot
Johan Boström	ledamot
Carl Wahlfors	ledamot
Jasmina Sehic	suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2024 utsågs följande styrelse:

Joakim Bergquist	ledamot, ordförande
Jan Erik Kroon	ledamot
Johan Boström	ledamot
Carl Wahlfors	ledamot
Jasmina Sehic	suppleant

Vid föreningsstämman valdes till valberedning Maria Lindkvist och Maria Croon.

Styrelsen har under året haft kontinuerliga kontakter i olika föreningsangelägenheter samt avhållit 4 ordinarie protokollförda sammanträden. Styrelsen har dessutom gjort 10 utskick av medlemsinformation.

Revisor

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes till föreningens revisor:
Maria Lindkvist

Allmänt om fastigheten

Fastigheten är belägen på Sveavägen 139 i Stockholm och är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringen inkluderar ett bostadsrättstillägg.

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

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastighetens taxeringsvärde under 2024 har uppgått till 55 312 000 kr (föregående år 55 312 000 kr), varav byggnadsvärdet utgör 17 060 000 kr och markvärdet 38 252 000 kr. Av taxeringsvärdet faller 51 600 000 kr på bostäder och 3 712 000 kr på lokaler.

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2024 har varit 1 630 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Arvoden och personal

Styrelsearvoden har utbetalats under året med 0 kr och föreningen har inga anställda.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året i skötts av Calcolare i Österskär AB, Josephine Franson.

Föreningsfrågor

Nedanstående förbättringar/åtgärder har utförts under det gångna året.

- o Vattensamling i sänka på trottoar utanför en av lokalen åtgärdat efter anmälan till Stockholm stad
- o Tekniker från DAFO har kontrollkört brandsystem i källare - bytt batterier, testat föreningens rökluckor och don vid larm.
- o Ommålning ytterdörrar och hiss samt dörr och fasad till cykelrum
- o Ombyggnad av ventilation från cykelrum
- o Hyresavtal omförhandlat med Connect4 (tidigare Cellnex)
- o Lokal på bottenplan - avflyttningsbesiktning, el-genomgång av samtliga installationer i lokalen genomförd och dokumenterad.
- o Ny hyresgäst, Nordic Teknik House AB tillträtt 2024-03-01
- o Större reparation av maskinhus i hissen genomfört efter oljeläckage

* Övrigt

Under året har 2 lägenheter överlåtits till nya ägare.

Ekonomifrågor

Underhållsplanen har uppdaterats, men ingen avsättning till reparationsfond har vidtagits, i enlighet med föreningens stadgar.

Styrelsen har fortlöpande kontakter med kreditgivaren SHB. Lånebilden har inte ändrats nämnvärt under året. Föreningen har under året amorterat 405 376 kr.

Föreningen har en låneskuld per 2024-12-31 på 4 790 548 kr.

Saldo på kontot per 2024-12-31 är 309 926,61 kr, och förväntade utgifter under januari 2025 är ca 77 634 kr.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	559	559	559	559	622
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 221	4 578	4 844	5 235	5 242
Lån/kvm totalyta	2 865	3 108	3 288	3 554	3 559
Energikostnad/kvm totalyta	209	193	168	168	156
Sparande/kvm totalyta	201	289	273	283	340
Räntekänslighet (%)	7,55	8,18	8,66	9,36	8,43
Årsavgiftens andel i % av de totala rörelseintäkterna	49	46	51	53	56

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen.

Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Lån/kvm bostadsrättsyta

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostadsrätter och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor del av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Energikostnad

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter bostadsrättsyta och lokaler för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över.

Nyckeltalet beräknas enligt följande: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll, samt till sist justerar för väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Fastighetslån

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats (%)</i>	<i>Bundet till</i>	<i>Ing. skuld 2024-01-01</i>	<i>Årets förändring</i>	<i>Utg. skuld 2024-12-31</i>
Stadshypotek	3,60	2025-03-03	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	4,05	2025-01-02	2 000 000	-	2 000 000
Stadshypotek	5,05	2025-01-02	790 548	-	790 548
Stadshypotek	4,05	2025-01-02	405 376	-405 376	
Totalt			5 195 924	-405 376	4 790 548

Förändring eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgift</i>	<i>Kapital tillskott</i>	<i>Ansamlade förluster</i>	<i>Redovisat årsresultat</i>
Belopp vid årets ingång	19 100 000	1 835 482	714 262	-835 312	60 104
<i>Disposition av föregående års resultat</i>				60 104	-60 104
Årets resultat					-89 984
Belopp vid årets utgång	19 100 000	1 835 482	714 262	-775 208	-89 984

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Styrelsen föreslår att årets underskott	-89 984
jämte balanserat underskott	-775 208
Balanseras i ny räkning	-865 192

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
NETTOOMSÄTTNING			
Årsavgifter, hyror m.m.	2	1 289 864	1 364 200
SUMMA INTÄKTER		1 289 864	1 364 200
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader:	3		
Fastighetsskötsel och städning		-48 395	-40 096
Reparationer		-98 093	-41 366
Taxebundna kostnader		-392 893	-349 800
Övriga driftskostnader		-65 033	-62 201
Övriga förvaltnings- och driftskostnader		-61 009	-100 548
Personalkostnader m.m.	4	-5 510	-6 571
Summa driftskostnader		-670 933	-600 582
Avskrivningar:			
Avskrivningar övriga anläggningstillgångar	5	-425 267	-423 732
Summa avskrivningar		-425 267	-423 732
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 096 200	-1 024 314
Finansiella poster:			
Ränteintäkter m.m.	6	11 505	9 676
Räntekostnader m.m.	7	-231 953	-226 914
Summa finansiella poster		-220 448	-217 238
Skatter:			
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	8	-63 200	-62 544
Summa skatter		-63 200	-62 544
ÅRETS RESULTAT		-89 984	60 104

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Mark		10 110 603	10 110 603
Övriga anläggningstillgångar	5	15 370 467	15 795 734
		25 481 070	25 906 337
Summa anläggningstillgångar		25 481 070	25 906 337
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	9	137 385	137 474
		137 385	137 474
Kassa, plusgiro och bank	10	441 112	591 167
Summa omsättningstillgångar		578 497	728 641
SUMMA TILLGÅNGAR		26 059 567	26 634 978

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		19 100 000	19 100 000
Upplåtelseavgift		1 835 482	1 835 482
Kapitaltillskott		714 262	714 262
		<u>21 649 744</u>	<u>21 649 744</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-775 208	-835 312
Årets resultat		-89 984	60 104
		<u>-865 192</u>	<u>-775 208</u>
Summa eget kapital		<u>20 784 552</u>	<u>20 874 536</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	117 800	207 800
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 790 548	5 195 924
Leverantörsskulder		47 393	46 729
Skatteskulder		8 210	9 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		311 064	300 952
Summa kortfristiga skulder		<u>5 157 215</u>	<u>5 552 642</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>26 059 567</u>	<u>26 634 978</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-26 784	122 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	425 267	423 732
Betald skatt	-63 200	-62 544
Kunddeposition	-90 000	77 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	245 283	560 836
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	89	-37 689
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	9 950	72 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255 322	595 203
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-36 850
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-36 850
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+)/Minskning(-) av långfristiga skulder	-405 376	-302 038
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-405 376	-302 038
Årets kassaflöde	-150 054	256 315
Likvida medel vid årets början	591 167	334 852
Likvida medel vid årets slut	441 113	591 167

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden, om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden.

Avskrivningsprocent

Stomme och grund 1%

Stomkompl/innerväggar 1,5%

Värme och VS 2%, 3,3%

Fasad 3,7%

Fönster 10%

Yttertak 3,7%

Restpost inkl hiss 2%, 4%, 10%

Altaner/balkonger 2%

Inventarier 20 %

Maskiner 20 %

Intäkter

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med journalföring av utställda fakturor för nästkommande månad, vilket sker månatligen.

Not 2 Årsavgifter, hyror m.m.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medlemsavgifter, lägenheter	634 920	634 920
Hyror lokaler	650 843	631 224
Överlåtelseavgifter		2 626
Pantsättningsavgifter	4 011	525
Övriga ersättningar och intäkter - Elstöd		5 171
Diverse intäkter	90	89 734
Summa	1 289 864	1 364 200

Not 3 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Städning	18 900	18 900
Snöröjning	5 938	5 313
Sotning och OVK	14 875	
Gården		4 694
Hiss, service och besiktning	8 221	7 673
Förbrukningsmaterial	461	3 516
Summa	48 395	40 096

Reparationer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Reparation lokaler	11 375	
Reparation tvättstuga	1 519	
Reparation lås	5 320	
Reparation trapphus och entré	56 250	
Reparation portar och dörrar	2 500	
Reparation VVS	11 104	22 955
Reparation hiss	8 525	16 005
Reparation tak	1 500	2 406
Summa	98 093	41 366

Taxebundna kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El	36 004	36 239
Värme	273 695	247 984
Vatten	39 762	37 803
Sophämtning	43 432	27 774
Summa	392 893	349 800

Övriga driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsförsäkring	61 325	58 683
Kabel-TV och bredband	3 708	3 518
Summa	65 033	62 201

Övriga förvaltnings- och driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	33 000	33 000
Administrationskostnader	1 718	867
Konsultarvoden	12 700	58 750
Avgifter till organisation	5 681	5 730
Övriga driftskostnader	7 910	2 201
Summa	61 009	100 548

Not 4 Arvode

Arvode och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisorsarvode	5 000	5 000
Sociala kostnader (inkl revisor)	510	1 571
Totalt	5 510	1 571

Not 5 Övriga anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Stomme och grund	6 761 849	6 761 849
Avskr stomme och grund	-1 297 637	-1 223 797
Restvärde	5 464 212	5 538 052
Stomkompl/innerväggar	4 507 899	4 507 899
Avskr stomkompl/innerväggar	-1 090 716	-1 020 978
Restvärde	3 417 183	3 486 921
Värme och VS	7 097 842	7 097 842
Avskr värme och VS	-2 421 987	-2 274 066
Restvärde	4 675 855	4 823 776
Fasad	1 323 535	1 323 535
Avskr fasad	-635 561	-586 420
Restvärde	687 974	737 115
Fönster	527 257	527 257
Avskr fönster	-527 257	-527 257
Restvärde	-	-
Yttertak	450 790	450 790
Avskr yttertak	-216 467	-199 730
Restvärde	234 323	251 060
Restpost inkl hiss	1 577 764	1 577 764
Avskr restpost inkl hiss	-1 064 950	-1 020 791
Restvärde	512 814	556 973
Altaner/balkonger	790 115	790 115
Avskr altaner/balkonger	-463 875	-447 563
Restvärde	326 240	342 552
Inventarier	15 548	15 548
Avskrivningar inventarier	-15 548	-15 548
Restvärde	-	-
Maskiner	113 761	113 761
Avskrivningar maskiner	-61 895	-54 476
Restvärde	51 866	59 285
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	23 166 359	23 129 509
- Nyanskaffningar		36 850
- Avyttringar och utrangeringar		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-7 370 625	-6 946 893
- Årets avskrivning enligt plan	-425 267	-423 732
- Avyttringar och utrangeringar		
Redovisat värde vid årets slut	15 370 467	15 795 734
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader:	17 060 000	17 060 000
Taxeringsvärde mark:	38 252 000	38 252 000
Summa taxeringsvärde	55 312 000	55 312 000

Not 6 Ränteintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	11 505	9 674
Ränteintäkter för skatter och avgifter	-	2
Summa	11 505	9 676

Not 7 Räntekostnader m.m.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader för skatter och avgifter	22	-
Låneräntor	229 221	223 969
Kapital- och bankkostnader	2 710	2 945
Summa	231 953	226 914

Not 8 Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskatt lokaler	37 120	37 120
Fastighetsavgift	26 080	25 424
Summa	63 200	62 544

Not 9 Kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	114 347	117 071
Skattekonto	563	2 045
Skattefordran	4 360	
Förskottsbetalda kostnader	18 115	18 358
Summa	137 385	137 474

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bank Handelsbanken 519 520 122	309 926	391 167
Bank Fasträntekonto med bunden ränta	131 186	200 000
Summa	441 112	591 167

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Kunddeposition	117 800	207 800
Summa	117 800	207 800

Nordic Teknik House AB
International DJ

77 000
40 800
117 800

Not 12 Kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Lån Statshypotek	2 000 000	2 000 000
Lån Statshypotek	2 000 000	2 000 000
Lån Statshypotek	790 548	790 548
Lån Statshypotek		405 376
Leverantörsskulder	47 393	46 729
Skatteskuld	8 210	9 037
Upplupna räntekostnader	34 069	47 072
Upplupna kostnader	58 574	54 473
Förskottsbetalda avgifter	65 520	52 910
Förskottsbetalda hyror	140 543	138 588
Diverse kortfristiga skulder	1 338	1 338
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 020	6 571
Summa	5 157 215	5 552 642

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Panter för egna skulder m.m.	10 160 000	10 160 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den 2025

Joakim Bergquist

Johan Boström

Jan Erik Kroon

Carl Wahlfors

Min revisionsberättelse har avgivits den

2025

Maria Lindkvist

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende