

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsföreningen Munin 37

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2027.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1928-11-03. Nuvarande stadgar registrerades 2020-11-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Malin Lindgren	Ordförande
Anette Allde	Ledamot
Frida Carling	Ledamot
Pia Runfors	Ledamot
Adam Mats Vilhelmsson	Ledamot

Martin Olof Bauman Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg Ordinarie Extern MT Revision

Valberedning

Genevieve Cronkite
Ann-Christine Hasselbom

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2022-11-08. Extra stämma på grund av avsaknad av revisionsberättelse under ordinarie stämma. .

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Munin 37	1929	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

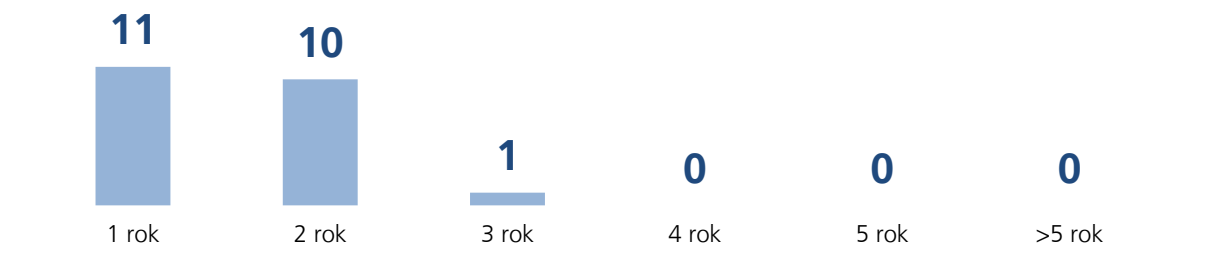
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 366 m², varav 1 174 m² utgör boyta och 192 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bookman	112 m ²	20250930
Smörgåstårter Stockholm Catering	40 m ²	20230930

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Samlingslokal Bastu och dusch Övernattningsrum	Ej tillgänglig på grund av renovering

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2027.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utredning av gård och sprickor	2021 - 2023	Utredning gjord, åtgärder under 2022

Planerat underhåll	År
Uppdatering av energideklaration	2023
Byte av tätskikt gård	2023
Byte av torktumlare	2024
Renovering vädringsbalkonger	2024
Renovering av fönster mot gatan	2024
Omputsning fasad gårdssida	2024
OVK	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Under 2022 fattade styrelsen beslut om att höja avgifterna med 25 procent för att hantera de kraftigt ökade räntekostnaderna på föreningens lån. Lokalhyrorna är indexreglerade och de två lokalhyresgästerna har en fått en automatisk ökning på sina hyror.

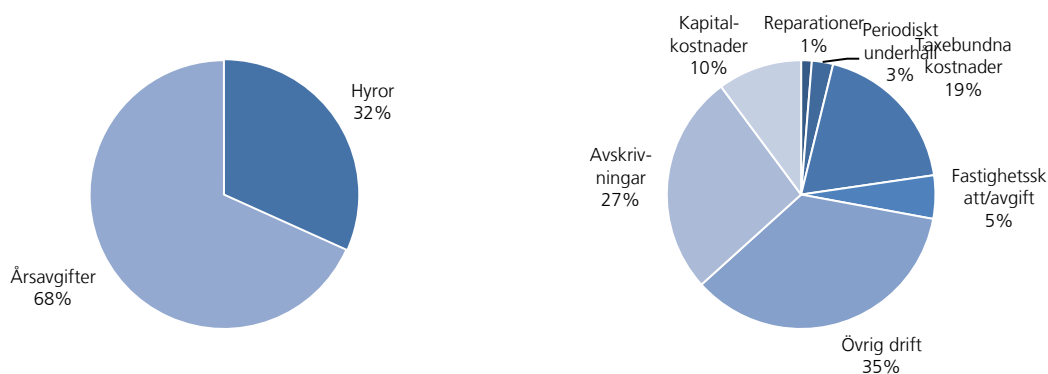
Under 2022 tog styrelsen beslut om att ta upp ett nytt lån på 500 000 sek för att hantera kostnaderna för utredningen av sprickor och husets stabilitet - något som medlemmarna beslutat om på årsstämman 2021, då utredningarna nyligen startat.

Utredningen samt projektering av denna blev mer kostsam än beräknat, totalt 912 000 kronor, vilket har belastat resultaträkningen under 2022. Detta inkluderar Convias arbete, SBCs arvode för projektledning samt 25 procent moms. Tillsammans med de ökade ränte- och driftskostnaderna innebar det att föreningens ekonomi blev mer ansträngd under året och visade ett negativt resultat.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	536 840	1 488 548
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 272 356	1 284 935
Finansiella intäkter	1 388	228
Ökning av långfristiga skulder	482 504	0
Ökning av kortfristiga skulder	19 688	0
	1 775 936	1 285 163
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	945 973	888 258
Finansiella kostnader	151 291	130 180
Ökning av materiella anläggningstillgångar	920 917	610 516
Ökning av kortfristiga fordringar	67 620	15 679
Minskning av långfristiga skulder	0	31 236
Minskning av kortfristiga skulder	0	561 003
	2 085 801	2 236 871
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	226 974	536 840
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-309 866	-951 708

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har SBCs projektavdelning och deras underleverantör Convia fortsatt utredningen och projekteringen kring husets sprickor och stabilitet samt gårdens bjälklag. Ett förfrågningsunderlag för detta levererades i november. SBCs och Convias presenterade också muntligen resultatet för styrelsen i början av 2023. Deras bedömning var att föreningen bör göra en omfattande grundförstärkning av huset och gården.

Med anledning av SBCs bedömning tog styrelsen, i slutet av 2022 samt början av 2023, in geotekniker och byggnadskonstruktör från GeoMind för ytterligare bedömning av husets grund och stabilitet. Deras slutsats levererades i mars 2023 och visade ett helt annat resultat än SBCs/Convias utredning - nämligen att husets grund är intakt/huset står stabilt och att det därför inte krävs någon åtgärd. Däremot måste gårdens bjälklag åtgärdas på sikt.

Styrelsen kunde därmed avstyra en mycket kostsam grundförstärkning och har yrkat på återbetalning från SBC för kostnader kopplade till den utredning de genomfört.

Föreningen har avslutat hyreskontrakt med hyresgäst Maria Odelbratt Hageby per den 31 mars 2022. Lokalen ska inte hyras ut varför föreningen framöver endast har två lokaler.

Styrelsens sammansättning har ändrats under året. Följande har lämnat styrelsen: Oscar Barkenbom, Christine Öberg, Genevieve Cronkite och Rasmus Landin. Följande har valts in i styrelsen: Adam Vilhelmsson, Kian Kiani, Pia Runfors, Anette Allde som ordinarie ledamöter och Martin Bauman som suppleant. Kian Kiani avgick några månader in på sitt uppdrag.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	739	739	586	496
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 100	2 118	2 244	1 631
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 561	10 150	10 177	1 675
Elkostnad/m ² totalyta	29	23	16	17
Värmekostnad/m ² totalyta	147	160	148	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	21	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	111	95	54	23
Soliditet (%)	9	10	11	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-220	-128	-234	-696
Nettoomsättning (tkr)	1 272	1 282	1 123	902

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 174 m² bostäder och 192 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 413 245	0	0	2 413 245
Reservfond	65 000	0	0	65 000
Fond för yttre underhåll	151 926	75 963	0	75 963
S:a bundet eget kapital	2 630 171	75 963	0	2 554 208
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 191 208	-75 963	-128 055	-987 189
Årets resultat	-1 025 304	-1 025 304	128 055	-128 055
S:a ansamlad förlust	-2 216 511	-1 101 267	0	-1 115 245
S:a eget kapital	413 660	-1 025 304	0	1 438 963

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 025 304
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 115 244
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 963
summa balanserat resultat	-2 216 511

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

38 695

-2 177 816

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 272 356	1 281 935
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 000
Summa rörelseintäkter		1 272 356	1 284 935
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 460 151	-650 961
Övriga externa kostnader	Not 5	-243 506	-192 559
Personalkostnader	Not 6	-47 310	-44 737
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-396 790	-394 781
Summa rörelsekostnader		-2 147 757	-1 283 039
RÖRELSERESULTAT		-875 401	1 897
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 388	228
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 291	-130 180
Summa finansiella poster		-149 903	-129 952
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 025 304	-128 055
ÅRETS RESULTAT		-1 025 304	-128 055

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	11 929 806	12 318 561
Pågående byggnation	Not 9	732 097	616 173
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	26 114	34 149
Summa materiella anläggningstillgångar		12 688 017	12 968 883
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 690 417	12 971 283
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		76 404	14 844
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	410 854	715 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	44 375	43 119
Summa kortfristiga fordringar		531 633	773 879
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		531 633	773 879
SUMMA TILLGÅNGAR		13 222 050	13 745 162

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 413 245	2 413 245
Reservfond		65 000	65 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	151 926	75 963
Summa bundet eget kapital		2 630 171	2 554 208
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 191 208	-987 189
Årets resultat		-1 025 304	-128 055
Summa ansamlad förlust		-2 216 511	-1 115 245
SUMMA EGET KAPITAL		1 218 654	1 438 963
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	6 000 000	7 135 217
Summa långfristiga skulder		6 000 000	7 135 217
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	6 399 008	4 781 287
Leverantörsskulder		29 062	54 582
Skatteskulder		10 934	1 484
Övriga skulder		148 160	145 917
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	221 226	187 711
Summa kortfristiga skulder		6 808 390	5 170 981
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 222 050	13 745 162

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	11 år	11 år
Luftbehandlingssyst.	33 år	33 år
Stambyte	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	867 264	867 264
	Hyror lokaler momspliktiga	398 639	388 737
	Hyror lokaler	4 500	18 000
	Överlåtelse/pantsättning	2 000	8 000
	Öresutjämning	-48	-66
		1 272 356	1 281 935

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	0	3 000
		0	3 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	4 189	1 666
	Snöröjning/sandning	0	4 767
	Hissbesiktning	0	5 783
	Gård	828 255	0
	Serviceavtal	15 765	19 739
	Förbrukningsmateriel	328	528
	Brandskydd	0	5 006
	Fordon	23 261	0
		848 536	37 489
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 902	3 875
	Lås	0	3 015
	VVS	0	25 715
	Värmeanläggning/undercentral	11 281	0
	Elinstallationer	5 820	16 678
	Hiss	0	4 257
		19 003	53 540
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	32 659	0
	Hiss	6 036	0
		38 695	0
	Taxebundna kostnader		
	El	40 077	31 490
	Värme	200 441	218 779
	Vatten	30 760	28 309
	Sophämtning/renhållning	9 851	8 243
		281 129	286 820
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	115 403	102 776
	Självrisk	0	22 000
	Kabel-TV	1 368	16 627
	Bredband	78 049	63 190
		194 820	204 594
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 968	68 518
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 460 151	650 961
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Juridiska åtgärder	0	2 047
	Inkassering avgift/hyra	0	2 811
	Övriga förluster	60 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 402	30 788
	Föreningskostnader	440	9 230
	Förvaltningsarvode	122 983	120 364
	Administration	27 594	15 024
	Konsultarvode	1 088	7 585
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 710
		243 506	192 559

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	34 042
	Sociala kostnader	11 310	10 695
		47 310	44 737
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	200 164	200 164
	Stamledningar VA K3	187 401	187 401
	Luftbehandlingssystem K3	1 190	1 190
	Inventarier	8 035	6 026
		396 790	394 781
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 290 057	14 290 057
	Utgående anskaffningsvärde	14 290 057	14 290 057
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 971 496	-1 582 742
	Årets avskrivningar enligt plan	-388 755	-388 755
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 360 251	-1 971 496
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 929 806	12 318 561
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 523 832	1 523 832
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 544 000	14 204 000
	Taxeringsvärde mark	40 111 000	34 038 000
		58 655 000	48 242 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 200 000	44 600 000
	Lokaler	4 455 000	3 642 000
		58 655 000	48 242 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	732 097	616 173
		1 537 090	616 173

Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 740	30 740
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	30 740	30 740
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-30 740	-30 740
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-30 740	-30 740
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 175	0
	Nyanskaffningar	0	40 175
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	40 175	40 175
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 026	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 035	-6 026
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 061	-6 026
	Redovisat restvärde vid årets slut	26 114	34 149
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	183 880	179 076
	Klientmedel hos SBC	193 870	343 801
	Räntekonto hos SBC	33 104	193 039
		410 854	715 916
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	19 369	18 522
	Kabel-TV	0	1 368
	Bredband	17 583	15 806
	Serviceavtal	7 423	7 423
		44 375	43 119

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	75 963	0
	Reservering enligt stadgar	75 963	75 963
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	151 926	75 963

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	2,100 %	135 217	136 713	2023-06-01
	Handelsbanken	1,270 %	4 000 000	4 000 000	2025-03-01
	Handelsbanken	1,070 %	1 000 000	1 000 000	2023-04-30
	Handelsbanken	3,070 %	2 000 000	2 000 000	2023-02-10
	Handelsbanken	1,140 %	0	322 000	2022-02-17
	Handelsbanken	1,140 %	0	457 791	2022-02-04
	Handelsbanken	0,890 %	2 000 000	2 000 000	2023-12-30
	Handelsbanken	3,900 %	2 000 000	2 000 000	2024-12-01
	Handelsbanken	3,390 %	500 000	0	2023-02-23
	Handelsbanken	3,390 %	763 791	0	2023-02-23
	Summa skulder till kreditinstitut		12 399 008	11 916 504	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 399 008	-4 781 287	
			6 000 000	7 135 217	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 400 000	11 930 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	7 513	5 962
	Värme	32 250	32 382
	Vatten	5 697	4 727
	Sophämtning	1 803	1 374
	Arvoden	10 461	15 417
	Sociala avgifter	3 287	4 844
	Ränta	24 568	9 300
	Avgifter och hyror	135 646	110 066
	Vvs	0	3 638
		221 226	187 711

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har fått en genomgång av leverantör på den utförda utredningen. Styrelsen jobbar nu vidare med ytterligare bedömningar för att få en bättre helhetsbild.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Malin Lindgren
Ordförande

Anette Allde
Ledamot

Frida Carling
Ledamot

Pia Runfors
Ledamot

Adam Mats Vilhelmsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BF Munin N:r 37 u.p.a.

Org.nr 702001-4663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BF Munin N:r 37 u.p.a. för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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, förfälskning, 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 BF Munin N:r 37 u.p.a. för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden avstyrker jag att bolagsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Enligt årsredovisningen har SBC genomfört en utredning och projektering kopplat till sprickor och stabilitet i huset, vilket har resulterat i en kostnad på 912 000 kr som påverkat 2022 års resultat. Ytterligare utredning har emellertid visat att inga åtgärder behöver vidtas.

Det framgår att föreningen har lidit ekonomisk skada, då styrelsen nyligen begärt återbetalning från SBC för de kostnader som har uppstått. Styrelsens hantering av denna fråga kan potentiellt bedömas som oaktsam, och skadan som uppkommit är inte oväsentlig. Det går inte att helt utesluta möjligheten att alternativt agerande från styrelsens sida skulle ha kunnat förhindra eller minska de kostnader som nu uppstått. Trots svårigheter att erhålla fullständiga och ändamålsenliga revisionsbevis som belyser styrelsens och SBCs inblandning i denna process, anser jag att det under rådande omständigheter är mitt ansvar att rekommendera att ansvarsfrihet inte bör beviljas.

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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.

Anmärkning

Årsstämman för 2022 hölls senare än vad som föreskrivs av föreningens stadgar och enligt Lag om ekonomiska föreningar, vilket strider mot bestämmelserna.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 084 000	867 264	867 000
Hyror lokaler momspliktiga	427 000	398 639	388 000
Hyror lokaler	0	4 500	10 500
Överlåtelse/pantsättning	0	2 000	0
Öresutjämning	0	-48	0
	1 511 000	1 272 356	1 265 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-4 000	-4 189	-2 000
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Hissbesiktning	-4 000	0	-3 000
Gård	0	-828 255	0
Serviceavtal	-144 000	-15 765	-18 000
Förbrukningsmateriel	0	-328	-1 000
Brandskydd	-5 000	0	0
	-162 000	-848 536	-29 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-100 000
Tvättstuga	0	-1 902	0
Lås	-3 000	0	0
VVS	-25 000	0	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 281	0
Elinstallationer	-20 000	-5 820	0
Hiss	-2 000	0	0
	-50 000	-19 003	-100 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	-32 659	0
Hiss	0	-6 036	0
	0	-38 695	0
Taxebundna kostnader			
El	-35 000	-40 077	-23 000
Värme	-160 000	-200 441	-211 000
Vatten	-25 000	-30 760	-27 000
Sophämtning/renhållning	-8 000	-9 851	-11 000
	-228 000	-281 129	-272 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-127 000	-115 403	-122 000
Kabel-TV	-1 000	-1 368	-18 000
Bredband	-92 000	-78 049	-67 000
	-220 000	-194 820	-207 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-77 968	-73 000
	-72 000	-77 968	-73 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	-2 000	0	0
Inkassering avgift/hyra	-3 000	0	0
Övriga förluster	0	-60 000	0
Revisionsarvode extern revisor	-35 000	-31 402	-26 000
Föreningskostnader	-9 000	-440	0
Förvaltningsarvode	-125 000	-122 983	-94 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-7 000
Administration	-15 000	-27 594	-109 000
Konsultarvode	0	-1 088	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	0	0
	-194 000	-243 506	-236 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	-36 000	-42 000
Arbetsgivaravgifter	0	-11 310	-14 000
	0	-47 310	-56 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-201 000	-200 164	-201 000
Stamledningar VA K3	-188 000	-187 401	-188 000
Luftbehandlingssystem K3	-2 000	-1 190	-2 000
Inventarier	-9 000	-8 035	-9 000
	-400 000	-396 790	-400 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 326 000	-2 147 757	-1 373 000
RÖRELSERESULTAT	185 000	-875 401	-107 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 104	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	90	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	194	0
Låneräntor	-320 000	-151 291	-132 000
	-320 000	-149 903	-132 000
RESULTAT	-135 000	-1 025 304	-239 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se