

Årsredovisning
för
Bf Munin 37 UPA
702001-4663

Räkenskapsåret
2018

Styrelsen för Bf Munin 37 UPA, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsföreningen registrerades 1928-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Munin 37 byggdes 1929 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är 1326 kvm varav 1174 kvm utgör lägenhetsyta och 152 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 500 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom If Skadeförsäkring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Stampsplining
- Servat värmepumpen
- Byte av portkodssystem
- Utfört reparationsarbete på taket

Medlemsinformation

Fastigheten består av 22 st medlemslägenheter varav 4 st har överlåtit under året. Antal medlemmar var vid årets början 32 st och vid årets slut 32 st.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Bookman AB	112 kvm	2022-09-30
Telegraf Event & Marketing	40 kvm	2019-09-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Tidsperiod: 1 januari 2018 - 16 oktober 2018

Kristina Jonsson	Ordförande
John Hagtorn	Ledamot
Anita Sävström	Ledamot
Christian Elmgren	Suppleant

Tidsperiod: 17 oktober 2018 - 31 december 2018

Irene Ahl	Ordförande
John Hagtorn	Ledamot
Anita Sävström	Ledamot
Christian Elmgren	Suppleant

Revisor har varit Fredrik Åborg, MT Revision.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-10-16.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 55 000 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 34 763 000 kr varav 22 837 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 32 000 000 kr samt lokaler 2 763 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	922 076	981 881	806 951	842 803
Resultat efter fin. poster	12 626	-124 662	-88 257	44 854
Soliditet %	52	51	52	54
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	495	495	495	495
Lån / kvm bostadsrättsyta	1 700	1 726	1 726	1 750
Elkostnad / kvm totalyta	18	16	15	13
Värmekostnad / kvm totalyta	158	156	151	139
Vattenkostnad / kvm totalyta	19	18	17	15

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 413 245	98 958	96 497	-124 662	2 484 038
Disposition av föregående års resultat:			-124 662	124 662	0
Årets resultat				12 626	12 626
Belopp vid årets utgång	2 413 245	98 958	-28 165	12 626	2 496 664

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-28 165
årets vinst	12 626
	-15 539
behandlas så att i ny räkning överföres	-15 539
	-15 539

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	922 076	981 881
Summa rörelseintäkter		922 076	981 881
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-597 882	-799 472
Övriga externa kostnader	3	-73 633	-100 368
Personalkostnader	4	-78 062	-31 861
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 073	-127 028
Summa rörelsekostnader		-863 650	-1 058 729
Rörelseresultat		58 426	-76 848
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 800	-47 816
Summa finansiella poster		-45 800	-47 814
Resultat efter finansiella poster		12 626	-124 662
Resultat före skatt		12 626	-124 662
Årets resultat		12 626	-124 662

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	3 652 713	3 766 786
Summa materiella anläggningstillgångar		3 652 713	3 766 786
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 400	2 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		3 655 113	3 769 186
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	7 960
Övriga fordringar		13 890	14 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	32 404	29 965
Summa kortfristiga fordringar		46 294	52 299
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 178 754	1 079 203
Summa kassa och bank		1 178 754	1 079 203
Summa omsättningstillgångar		1 225 048	1 131 502
SUMMA TILLGÅNGAR		4 880 161	4 900 688

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 413 245	2 413 245
Reservfond och fond för yttre underhåll		98 958	98 958
Summa bundet eget kapital		2 512 203	2 512 203
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-28 164	96 497
Årets resultat		12 626	-124 662
Summa fritt eget kapital		-15 538	-28 165
Summa eget kapital		2 496 665	2 484 038
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	1 966 390	1 996 078
Övriga skulder		80 000	80 000
Summa långfristiga skulder		2 046 390	2 076 078
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		29 688	29 688
Förskott från kunder		5 900	0
Leverantörsskulder		69 288	46 372
Övriga skulder		12 139	11 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	220 091	252 729
Summa kortfristiga skulder		337 106	340 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 880 161	4 900 688

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	581 840	581 840
Hysesintäkter lokaler, moms	309 380	275 559
Deb. fastighetsskatt, moms	20 358	20 358
Städavgifter	3 200	0
Påminnelseavgift	360	0
Pantförskrivningsavgift	1 799	1 782
Överlåtelseavgift	5 138	2 000
Öres- och kronutjämning	1	19
Försäkringsersättning	0	100 324
	922 076	981 882

Not 2 Driftkostnader

	2018	2017
Städning grundavtal	29 148	31 897
Övr. besiktn./kontroller	3 908	0
Serviceavtal	2 228	2 930
Hiss serviceavtal	6 828	8 412
Tvättstuga	0	5 936
VA	27 969	0
Värme	19 115	0
Ei	0	6 265
Fönster	0	102 960
Försäkringsskada	0	140 142
Elavgifter	24 152	21 390
Uppvärmning	210 081	207 514
Vatten	24 715	23 632
Sophämtning	15 168	14 379
Fastighetsförsäkring	99 140	96 559
Kabel-tv	15 192	17 637
Bredband	63 194	63 259
Fastighetsskatt	27 630	27 630
Kommunal fastighetsavgift	29 414	28 930
	597 882	799 472

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	0	6 100
Administration, kontorsmaterie	1 021	1 360
Revisionsarvode extern revisor	25 275	29 276
Arvode ekonomisk förvaltn.	38 919	38 274
Extradeb. ekonomiskförvaltn	489	0
Bankkostnader	3 489	3 488
Medlems- och föreningsavgifter	4 440	4 440
Övriga externa kostnader	0	17 429
	73 633	100 367

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	60 040	24 960
Sociala avgifter	18 022	6 901
	78 062	31 861

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 950 769	4 950 769
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 950 769	4 950 769
Ingående avskrivningar	-1 183 983	-1 056 955
Årets avskrivningar	-114 073	-127 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 298 056	-1 183 983
Utgående redovisat värde	3 652 713	3 766 786
Taxeringsvärden byggnader	11 926 000	11 926 000
Taxeringsvärden mark	22 837 000	22 837 000
	34 763 000	34 763 000
Bokfört värde byggnader	2 128 881	2 242 954
Bokfört värde mark	1 523 832	1 523 832
	3 652 713	3 766 786

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalt bredband	15 795	15 795
Förutbetald kabel-tv	1 385	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 951	9 730
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	4 530	4 440
Förutbetalt serviceavtal Anticimex	743	0
	32 404	29 965

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2,35	rörligt	200 000	200 000
Stadshypotek	1,88	rörligt	100 000	100 000
Stadshypotek	2,35	rörligt	255 750	258 750
Stadshypotek	2,35	rörligt	95 175	97 875
Stadshypotek	2,10	2023-06-01	141 201	142 697
Stadshypotek	2,36	rörligt	216 702	223 694
Stadshypotek	1,95	rörligt	346 000	354 000
Stadshypotek	2,35	rörligt	641 250	648 750
Kortfristig del av långfristig skuld			-29 688	-29 688
			1 966 390	1 996 078

Not 8 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	2 301 000	2 301 000
	2 301 000	2 301 000

Not 9 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupet styrelsearvode	30 000	24 960
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 300	6 901
Upplupen kostnad el	2 191	1 796
Upplupen kostnad värme	28 603	30 877
Upplupen räntekostnad	6 552	7 083
Förutbet hyror/avgifter	143 446	181 112
	220 092	252 729

Stockholm den

8 / 5

2019



Irene Ahl
Ordförande



John Hagtorn
Ledamot

Anita Sävström
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

8 / 5

2019



Fredrik Åborg
Revisor

Revisionsberättelse

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

Org.nr 702001-4663

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Munin N:r 37 u.p.a. för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 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. Risker 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 Bostadsföreningen Munin N:r 37 u.p.a. för räkenskapsåret 2018 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.

Stockholm den 8 maj 2019



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor