



# 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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän 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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsföreningen Munin 37

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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. 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 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Årsavgifterna planeras att höjas per 2021-01-01 med 20 %.

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). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667)

#### Styrelsen

Anna Andersson	Ordförande
Sara Ekstrand	Sekreterare
Lena Malm	Kassör
Genevieve Cronkite	Ledamot
Oskar Lindstedt	Ledamot
Christine Öberg	Ledamot

Rasmus Landin	Suppleant
---------------	-----------

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Andersson, Rasmus Landin, Oskar Lindstedt och Christine Öberg.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	MT Revision
---------------	------------------	-------------

#### Valberedning

Ann-Christine Hasselbom  
Anita Sävström

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2020-02-26. Extra stämma med anledning av stambyte.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-02. Extra stämma med anledning av upptagning av lån för stambyte.

### 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.

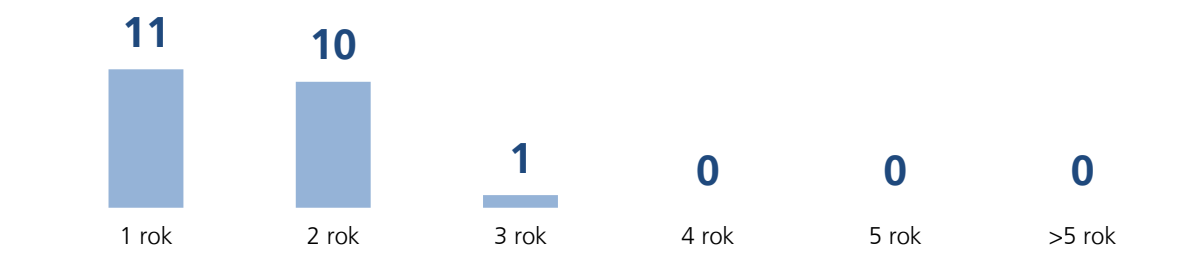
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 366 m<sup>2</sup>, varav 1 174 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 192 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	2022-09-30
Smörgåstårter Stockholm Catering	40 m <sup>2</sup>	2023-09-30
Maria Odbratt-Hagelby	40 m <sup>2</sup>	Löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal

Bastu och dusch

Övernattningsrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stambyte inkl byte av huvudavlopp i källare	2020	Nyrenoverad tvättstuga, toalett och badrum i källare
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av värmesystem	2021	tittar på alternativa lösningar
Renovering av fönster mot gatan	2021	
Tätskikt gård	2021	
Omputsning fasad gårdssida	2022	
Renovering vädringsbalkonger	2022	
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	2024	gradvis 2022-2025
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

### Övrig information

BF Munin är en bostadsförening. Föreningen godkänner endast medlemmar som har för avsikt att bo i föreningen. Medlemmar ska också vara mantalsskrivna på föreningens adress. Föreningen är mycket återhållsam kring andrahandsuthyrning.

**Föreningens ekonomi**

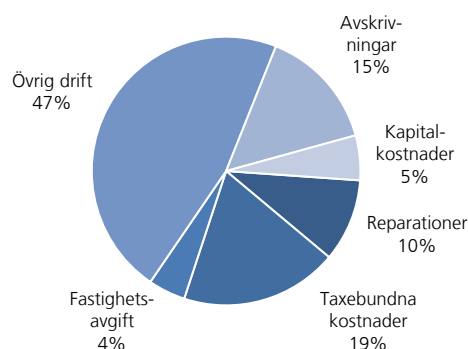
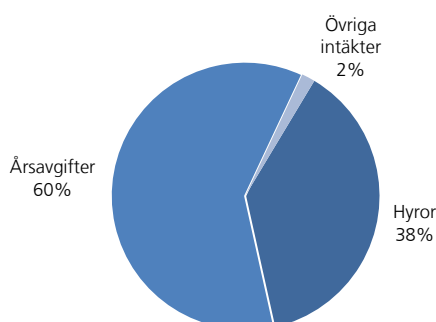
Föreningen har under 2020 tagit upp 10 miljoner kronor i ytterligare lån för att finansiera stambytet. Detta har lett till att föreningen behövt öka sina avgifter i två omgångar, först april 2020 och sedan från 1 januari 2021. För 2021 är budgeterat för renovering av gård och renovering värmesystem som ska finansieras med ytterligare lån. Föreningen har för avsikt att amortera på sina lån årligen utifrån det utrymme som finns i förenings resultat.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 20 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 10 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>708 348</b>	<b>0</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 136 813	906 551
Finansiella intäkter	89	0
Medlemsinsatser	0	2 413 245
Ökning av långfristiga skulder	9 981 350	1 966 390
Ökning av kortfristiga skulder	358 166	592 531
	<b>11 476 418</b>	<b>5 878 717</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 095 527	1 456 366
Finansiella kostnader	73 825	31 953
Ökning av materiella anläggningstillgångar	9 415 861	3 426 937
Ökning av långfristiga fordringar	0	2 400
Ökning av kortfristiga fordringar	111 004	110 356
	<b>10 696 217</b>	<b>5 028 013</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 488 548</b>	<b>708 348</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>780 200</b>	<b>708 348</b>

\*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sommaren gjordes ett reklimations arbete på fönstren mot gården samt att de fönster som inte renoverades när det var planerat nu är åtgärdade. Stambyte och byte av huvudavlopp genomfördes under perioden augusti till december. I samband med detta renoverades toalett, dusch och tvättstuga i källaren också. För att finansiera stambytet ökade föreningen sina lån med 10m kronor. Detta har inneburit att två höjningar av avgiften har genomförts, från 1 april 2020 på 10 kr/per kvm och från 1 januari 2021 på 20%. Under hösten har man också tillsammans med SBC börjat titta närmare på de sprickor som finns i fastigheten, vad de kan bero på och hur man åtgärdar detta. Arbetet med detta kommer att fortsätta 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	586	496	496	495
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 244	1 631	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 177	1 675	1 700	1 726
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	0	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	148	0	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	0	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	54	0	0	0
Soliditet (%)	11	41	52	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-234	-696	13	-125
Nettoomsättning (tkr)	1 123	902	922	982

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 174 m<sup>2</sup> bostäder och 192 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 413 245	0	0	2 413 245
Reservfond	65 000	0	0	65 000
Fond för yttre underhåll	0	0	-33 958	33 958
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 478 245</b>	<b>0</b>	<b>-33 958</b>	<b>2 512 203</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-677 421	0	-661 882	-15 539
Årets resultat	-233 805	-233 805	695 841	-695 841
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-911 226</b>	<b>-233 805</b>	<b>33 959</b>	<b>-711 380</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 567 019</b>	<b>-233 805</b>	<b>1</b>	<b>1 800 823</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-233 805
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-677 421
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-911 226</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-911 226</b>
----------------------------------	-----------------

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



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 123 118	901 915
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 695	4 636
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 136 813</b>	<b>906 551</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-719 463	-1 274 572
Övriga externa kostnader	Not 5	-356 615	-161 195
Personalkostnader	Not 6	-19 450	-20 600
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-201 354	-114 073
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 296 881</b>	<b>-1 570 439</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-160 068</b>	<b>-663 888</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		89	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-73 825	-31 953
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-73 736</b>	<b>-31 953</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-233 805</b>	<b>-695 841</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-233 805</b>	<b>-695 841</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,15	12 707 315	3 538 640
Pågående byggnation	Not 9	45 833	0
Maskiner	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 753 148</b>	<b>3 538 640</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag		2 400	2 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 755 548</b>	<b>3 541 040</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		14 857	71 751
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 662 979	10 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	32 072	27 673
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 709 908</b>	<b>110 356</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	708 348
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>708 348</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 709 908</b>	<b>818 704</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 465 456</b>	<b>4 359 745</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 413 245	2 413 245
Reservfond		65 000	65 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	0	33 958
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 478 245</b>	<b>2 512 203</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-677 421	-15 539
Årets resultat		-233 805	-695 841
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-911 226</b>	<b>-711 380</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 567 019</b>	<b>1 800 823</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 136 713	1 944 202
Övriga långfristiga skulder			80 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 136 713</b>	<b>2 024 202</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 811 027	22 188
Leverantörsskulder		664 242	203 607
Skatteskulder		824	5 774
Övriga skulder		128 340	12 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	157 291	290 665
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 761 724</b>	<b>534 719</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 465 456</b>	<b>4 359 745</b>

## Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	11 år	11 år
Luftbehandlingssystem.	33 år	33 år
Stambyte	50 år	0

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	687 500	581 840
Hyror lokaler momspliktiga	412 917	310 154
Hyror lokaler	18 000	3 000
Övriga intäkter		4 636
Överlåtelse/pantsättning	0	6 920
Avgift andrahandsuthyrning	4 740	0
Öresutjämning	-39	1
	<b>1 123 118</b>	<b>906 551</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	9 769	0
Övriga intäkter	3 926	0
	<b>13 695</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 117	2 749
	Fastighetsskötsel beställning	2 160	0
	Städning entreprenad	15 515	19 908
	Myndighetstillsyn	9 000	2 360
	Serviceavtal	12 537	10 197
	Förbrukningsmateriel	0	1 149
	Brandskydd	0	5 845
		<b>63 329</b>	<b>42 207</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	116 183	4 385
	Tvättstuga	4 715	0
	Sophantering/återvinning	0	4 375
	Entré/trapphus	2 610	0
	Lås	2 255	12 506
	VVS	4 640	62 895
	Elinstallationer	0	12 411
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 079
	Tak	0	202 281
	Mark/gård/utemiljö	3 500	9 282
	Skador/klotter/skadegörelse	3 360	0
		<b>137 262</b>	<b>312 214</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	386 396
		<b>0</b>	<b>386 396</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	21 602	23 596
	Värme	202 371	206 141
	Vatten	26 515	25 268
	Sophämtning/renhållning	9 716	14 085
	Grovsopor	0	9 803
		<b>260 204</b>	<b>278 893</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	116 659	102 118
	Kabel-TV	16 637	15 245
	Bredband	63 608	64 690
	Fastighetsskatt		72 808
		<b>196 903</b>	<b>254 861</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>61 764</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>719 463</b>	<b>1 274 572</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Hysesförluster	11 875	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 305	18 198
	Förvaltningsarvode	88 716	39 805
	Förvaltningsarvodena övriga	6 406	33 805
	Administration	209 076	7 209
	Konsultarvode	16 237	57 648
	Föreningsavgifter	0	4 530
		<b>356 615</b>	<b>161 195</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	15 000	18 000
	Sociala kostnader	4 450	2 600
		<b>19 450</b>	<b>20 600</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	0	5 517
	Stomme och grund K3	200 164	0
	Luftbehandlingssystem K3	1 189	0
	Förbättringar	0	108 556
		<b>201 354</b>	<b>114 073</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	4 920 029	0
	Nyanskaffningar	9 370 028	4 920 029
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 290 057</b>	<b>4 920 029</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 381 389	-1 267 316
	Årets avskrivningar enligt plan	-201 354	-114 073
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 582 743</b>	<b>-1 381 389</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 707 315</b>	<b>3 538 640</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 523 832	1 523 832
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 204 000	14 204 000
	Taxeringsvärde mark	34 038 000	34 038 000
		<b>48 242 000</b>	<b>48 242 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	44 600 000	0
	Lokaler	3 642 000	0
		<b>48 242 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	45 833	0
		<b>45 833</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	30 740	0
	Nyanskaffningar	0	30 740
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>30 740</b>	<b>30 740</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-30 740	0
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-30 740</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>30 740</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	28 586	3 900
	Momsavräkning	145 845	0
	Klientmedel hos SBC	1 488 548	0
	Fordringar	0	7 032
		<b>1 662 979</b>	<b>10 932</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	10 165	0
	Kabel-TV	1 386	1 381
	Bredband	15 810	15 800
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	0
	Förvaltning	0	10 492
		<b>32 071</b>	<b>27 673</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	33 958	0
	Reservering enligt stadgar	0	33 958
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-33 958	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>33 958</b>

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	2,100 %	138 209	139 705	2023-06-01
Handelsbanken	1,270 %	4 000 000	0	2025-03-01
Handelsbanken	1,070 %	1 000 000	0	2023-04-30
Handelsbanken	1,140 %	479 531	0	2021-02-04
Handelsbanken	0,970 %	2 000 000	0	2021-02-10
Handelsbanken	0,890 %	2 000 000	0	2022-12-01
Handelsbanken	0,890 %	2 000 000	0	2023-12-30
Handelsbanken	1,140 %	330 000	338 000	2021-02-15
Handelsbanken	0,000 %	0	211 466	Löst
Handelsbanken	0,000 %	0	92 475	Löst
Handelsbanken	0,000 %	0	252 750	Löst
Handelsbanken	0,000 %	0	100 000	Löst
Handelsbanken	0,000 %	0	631 875	Löst
Handelsbanken	0,000 %	0	200 000	Löst
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 947 740</b>	<b>1 966 271</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 811 027	-22 188	
		<b>9 136 713</b>	<b>1 944 083</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 860 260 kr.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	11 930 000	11 930 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
El	2 174	1 901
Värme	27 803	26 007
Vatten	4 410	4 302
Sophämtning	1 155	0
Arvoden	22 750	0
Sociala avgifter	7 148	0
Ränta	11 224	1 106
Avgifter och hyror	80 628	189 261
Upplupna kostnader	0	68 088
	<b>157 291</b>	<b>290 665</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Sprickor och sättningar i fastigheten kommer fortsätta att undersökas med hjälp av SBC. För våren 2021 planeras renovering av värmesystemet, där styrelsen tittar på olika lösningar. Gårdens tätskikt behöver åtgärdas då det finns läckor. Arbetet med gården hänger delvis ihop med undersökningarna kring sättningar. Underhåll av fönstren mot gatan är också planerat.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 14 / 3 2021



Anna Andersson  
Ordförande



Sara Ekstrand  
Sekreterare



Lena Malm  
Kassör



Genevieve Cronkite  
Ledamot

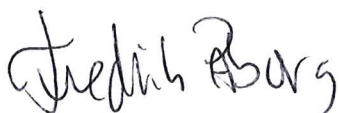


Oskar Lindstedt  
Ledamot



Christine Öberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF Munin N:r 37 u.p.a. för räkenskapsåret 2020 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:

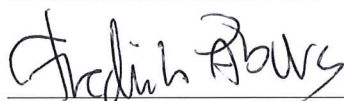
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

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.

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.

Stockholm den 22 mars 2021



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	866 000	687 500	0
Hyror lokaler momspliktiga	485 000	412 917	0
Hyror lokaler	18 000	18 000	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 740	0
Öresutjämning	0	-39	0
Försäkringsersättning	0	9 769	0
Övriga intäkter	0	3 926	0
	<b>1 369 000</b>	<b>1 136 813</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-24 117	0
Fastighetsskötsel beställning	0	-2 160	0
Städning entreprenad	-15 000	-15 515	0
Myndighetstillsyn	-5 000	-9 000	0
Serviceavtal	-11 000	-12 537	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	0
Brandskydd	-7 000	0	0
	<b>-39 000</b>	<b>-63 329</b>	<b>0</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	-116 183	0
Tvättstuga	0	-4 715	0
Entré/trapphus	0	-2 610	0
Lås	0	-2 255	0
VVS	0	-4 640	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 500	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 360	0
	<b>-100 000</b>	<b>-137 262</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-25 000	-21 602	0
Värme	-215 000	-202 371	0
Vatten	-26 000	-26 515	0
Sophämtning/renhållning	-10 000	-9 716	0
	<b>-276 000</b>	<b>-260 204</b>	<b>0</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-107 000	-116 659	0
Kabel-TV	-16 000	-16 637	0
Bredband	-68 000	-63 608	0
	<b>-191 000</b>	<b>-196 903</b>	<b>0</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-73 000	-67 858	0
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	6 094	0
	<b>-73 000</b>	<b>-61 764</b>	<b>0</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Hysesförluster	0	-11 875	0
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-24 305	0
Förvaltningsarvode	-73 000	-88 716	0
Förvaltningsarvodena övriga	-49 000	-6 406	0
Administration	-87 000	-209 076	0
Konsultarvode	0	-16 237	0
Föreningsavgifter	-5 000	0	0
	<b>-239 000</b>	<b>-356 615</b>	<b>0</b>

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-42 000	-15 000	0
Arbetsgivaravgifter	-13 500	-4 450	0
	<b>-55 500</b>	<b>-19 450</b>	<b>0</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Stomme och grund K3	-200 000	-200 164	0
Fönster/dörrar och portar K3	-3 750	0	0
Stamledningar VA K3	-200 000	0	0
Värmesystem K3	-25 000	0	0
Luftbehandlingsystem K3	-1 200	-1 189	0
Markanläggning	-27 000	0	0
	<b>-456 950</b>	<b>-201 354</b>	<b>0</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 430 450</b>	<b>-1 296 881</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-61 450</b>	<b>-160 068</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	28	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	61	0
Låneräntor	-180 000	-73 635	0
Räntekostnader skattekonto	0	-61	0
Övriga räntekostnader	0	-129	0
	<b>-180 000</b>	<b>-73 736</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-241 450</b>	<b>-233 805</b>	<b>0</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)