

Årsredovisning 2023

Brf Munin 40

769623-4066



Välkommen till årsredovisningen för Brf Munin 40

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning om negativt resultat	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2011-07-15 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Munin 4 som förvärvades år 2011. Föreningens fastighet består av två flerbostadshus innehållande 31 bostadsrätter, två hyreslägenheter och en lokal på adressen Hagagatan 50 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1912 och har värdeår 1950.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 241 kvm, varav 2 203 kvm utgör lägenhetsyta och 38 kvm utgör lokalyta.

Lägenhetsfördelning

8 st	1 rum och kök
13 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2023-06-08 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kristoffer Engdahl	Ordförande	Avgår 2024-02 pga flytt
Martina Zrally	Styrelseledamot	Avgår 2024-02 pga flytt
Anders Wickberg	Styrelseledamot	
Axel Lindgren	Styrelseledamot	
David Jangdal	Styrelseledamot	
Ida Susanna Maria Bergfeldt	Styrelseledamot	
Klara Skånham	Suppleant	

Valberedning

Valberedningen består av Bart van der Broeck.



Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har Magnus Emilsson valts, med Carina Eriksson som revisorssuppleant. Båda från BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. Antal styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 5 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Renovering fasader mot gården
- 2022** ● Renovering hyresrätt
- 2020** ● Ny säkerhetsdörr till lokalen i källaren
- 2019** ● Målning av portar mot innergård
Målning av trapp till källarplan
Renovering av hyresrätter
Reparation och underhåll av pumpgrupparna i gatuhuset
- 2018** ● Hissen har fått en ny hastighetsregulator vilket kommer att innebära färre driftsstopp
Nya dörrstängare på portarna
Uppfräschning av lokal
- 2015** ● Fönsterrenovering
Ny entréport
- 2014** ● Fasadrenovering mot gatan
- 2013** ● Byggnation av förvaringsutrymmen och altaner (inkl. stor altan för föreningsmedlemmar)
Målning av trapphus och dörrar
Fiberbredband
Ny tvättstuga
Brandtätning av dörrar
Renovering/ny hisskorg gathus
Balkonger
Renovering/tätskikt gårdar
Stambyte badrum/kök
Ny takkontraktion källare inkl. Mark-/tätskikt innergårdar inkl. glaskupoler
Renovering källarplan
Ombyggnation vind/källare

Planerade underhåll

2023-2025 ● OVK åtgärder i prioriterade lägenheter

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Städ/Entrémattor	EZ Proffs Städ AB / Elis textil Service AB
Bredband	Ownit Boradband AB
Ekonomisk Förvaltning	Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 uppgår till -652 tkr, vilket är bättre i jämförelse med resultatet för år 2022 som uppgick till -2 826 tkr. Föreningens resultat och likviditet har under året framförallt påverkats av stigande räntekostnader för föreningens långfristiga lån.

I resultatet för 2023 ingår avskrivningar med 551 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och investeringar. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde om 87 tkr. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Föreningen har under 2023 höjt årsavgifterna med 3% från och med 2023-02-01 och hyrorna för föreningens två kvarvarande hyresrätter med 10% från 2023-03-01. I samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 10% från och med 2024-01-01. Hyrorna för hyresrätterna har via förhandling landat på en höjning med 10% från 2024-03-01.

Reparationer och underhåll

Föreningen har under sista kvartalet 2023 på grund av hårt väder drabbats av vattenläckage och påföljande skador i vindsvåningarna i gatuhus och gårdshus. Den totala kostnaden för återställandet av dessa skador är vid bokslutets upprättande ännu inte summerad och kommer beslasta resultatet för 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 907 589	1 831 443	1 831 802	1 831 380
Resultat efter fin. poster	-651 681	-2 826 381	106 513	13 906
Soliditet (%)	66	66	68	68
Yttre fond	0	522 567	432 815	343 063
Taxeringsvärde	100 258 000	100 258 000	89 752 000	89 752 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	761	741	740	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,1	84,5	85,0	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 325	12 325	12 325	12 325
Skuldsättning per kvm totalyta	11 665	11 665	11 665	11 665
Sparande per kvm totalyta	-45	143	292	262
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	32	22	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	169	151	156	140
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	25	23	22
Energikostnad per kvm totalyta	223	208	201	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,92	0,99	0,82	1,05
Räntekänslighet (%)	16,19	16,64	16,66	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning om negativt resultat

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar med -100 605 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Föreningen har som avsikt att alltid generera ett positivt resultat och kassaflöde. 2023 har resultatet påverkats av ett oförutsedda kostnader för renoveringar av hyresrätter och bostadsrätter, samt inte minst stor osäkerhet kring ränteläget för föreningens lån och därmed behovet för justering av avgifter och hyror. Inför 2024 har avgifter och hyror anpassats till en nivå som bedöms som hållbar för att återigen kunna generera positivt resultat långsiktigt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	57 488 542	-	-	57 488 542
Upplåtelseavgifter	3 010 440	-	-	3 010 440
Fond, yttre underhåll	522 567	-	-522 567	0
Direkt kapitaltillskott	618 227	-	-	618 227
Balanserat resultat	-6 354 120	-2 826 381	522 567	-8 657 933
Årets resultat	-2 826 381	2 826 381	-651 681	-651 681
Eget kapital	52 459 276	0	-651 681	51 807 595

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 657 933
Årets resultat	-651 681
Totalt	-9 309 614

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 258
Balanseras i ny räkning	-9 409 872
	-9 309 614

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 907 589	1 831 443
Övriga rörelseintäkter	3	11 117	27 093
Summa rörelseintäkter		1 918 706	1 858 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 254 134	-3 748 413
Övriga externa kostnader	8	-272 952	-136 180
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-551 076	-548 250
Summa rörelsekostnader		-2 078 162	-4 432 843
RÖRELSERESULTAT		-159 456	-2 574 307
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 494	7 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-501 719	-259 731
Summa finansiella poster		-492 225	-252 074
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-651 681	-2 826 381
ÅRETS RESULTAT		-651 681	-2 826 381

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	77 332 547	77 848 139
Markanläggningar	11	211 853	234 977
Maskiner och inventarier	12	131 147	143 507
Summa materiella anläggningstillgångar		77 675 547	78 226 623
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 675 547	78 226 623
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 130	14 818
Övriga fordringar	13	105 953	102 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	45 726	43 463
Summa kortfristiga fordringar		164 809	160 863
Kassa och bank			
Kassa och bank		751 457	664 706
Summa kassa och bank		751 457	664 706
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		916 266	825 569
SUMMA TILLGÅNGAR		78 591 813	79 052 191



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 117 209	61 117 209
Fond för yttre underhåll		0	522 567
Summa bundet eget kapital		61 117 209	61 639 776
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 657 933	-6 354 120
Årets resultat		-651 681	-2 826 381
Summa fritt eget kapital		-9 309 614	-9 180 500
SUMMA EGET KAPITAL		51 807 595	52 459 276
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 419 063	17 768 126
Summa långfristiga skulder		7 419 063	17 768 126
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 723 126	8 374 063
Leverantörsskulder		231 761	135 622
Övriga kortfristiga skulder		28 500	33 906
Skatteskulder		4 704	2 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	377 064	278 805
Summa kortfristiga skulder		19 365 155	8 824 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 591 813	79 052 191

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	664 706	2 847 805
Resultat efter finansiella poster	-651 681	-2 826 381
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	551 076	548 250
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-100 605	-2 278 131
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 946	3 272
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	191 303	91 760
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	86 751	-2 183 099
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-176 812
Kassaflöde från investeringar	0	-176 812
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	176 812
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	176 812
ÅRETS KASSAFLÖDE	86 751	-2 183 099
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	751 457	664 706

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Munin 40 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	5 %
Fastighetsförbättringar	1 - 10 %
Markanläggningar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 614 271	1 571 052
Hysesintäkter, bostäder	125 368	107 883
Hysesintäkter, lokaler	148 985	135 638
Hysesintäkter, arrende	6 000	6 000
Pant- och överlåtelseavgifter	12 498	10 870
Övriga intäkter	467	0
Summa	1 907 589	1 831 443

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	4 009
Försäkringsersättning	0	23 084
Elstöd	11 117	0
Summa	11 117	27 093

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städ och entrémattor	78 505	81 842
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	37 932	34 125
Besiktning och service	11 740	11 463
Yttre skötsel	3 424	0
Vinterunderhåll	8 442	25 030
Summa	140 043	152 460

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	106 497	196 497
Reparation försäkringsskada	254 419	74 759
Planerat underhåll	0	2 598 881
Summa	360 916	2 870 137

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	51 632	71 440
Uppvärmning	379 660	337 974
Vatten	69 033	56 062
Sophämtning	62 699	56 968
Summa	563 024	522 444

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	72 634	64 365
Självrisker	0	23 800
Bredband	52 500	52 500
Fastighetsskatt/avgift	65 017	62 707
Summa	190 151	203 372

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 790	0
Juridiska kostnader	6 063	0
Revisionsarvoden	18 750	18 500
Styr.möte/stämma/städdag	3 000	8 004
Övriga externa kostnader	84 779	29 795
Ekonomisk förvaltning	70 890	65 911
Pant- och överlåtelsekostnad	12 498	10 870
Konsultkostnader	69 189	0
Bankkostnader	4 993	3 101
Summa	272 952	136 180

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	501 659	259 479
Övriga räntekostnader	60	252
Summa	501 719	259 731

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 038 996	82 850 394
Årets inköp	0	188 602
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 038 996	83 038 996
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 190 857	-4 678 091
Årets avskrivning	-515 592	-512 766
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 706 449	-5 190 857
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	77 332 547	77 848 139
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 948 237</i>	<i>40 948 237</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 725 000	30 725 000
Taxeringsvärde mark	69 533 000	69 533 000
Summa	100 258 000	100 258 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	462 479	462 479
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	462 479	462 479
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-227 502	-204 378
Årets avskrivning	-23 124	-23 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-250 626	-227 502
Utgående restvärde enligt plan	211 853	234 977

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	247 215	247 215
----------	---------	---------

Utgående anskaffningsvärde

247 215	247 215
----------------	----------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-103 708	-91 348
----------	----------	---------

Avskrivningar	-12 360	-12 360
---------------	---------	---------

Utgående avskrivning

-116 068	-103 708
-----------------	-----------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

131 147	143 507
----------------	----------------

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	101 954	100 106
-------------	---------	---------

Övriga fordringar	3 999	2 476
-------------------	-------	-------

Summa	105 953	102 582
--------------	----------------	----------------

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

2023-12-31	2022-12-31
-------------------	-------------------

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 581	6 578
---	-------	-------

Försäkringspremier	12 371	10 784
--------------------	--------	--------

Bredband	8 750	8 750
----------	-------	-------

Ekonomisk förvaltning	18 024	17 351
-----------------------	--------	--------

Summa	45 726	43 463
--------------	---------------	---------------



NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-03-28	4,54 %	7 419 063	7 419 063
SEB	2026-02-28	0,92 %	7 419 063	7 419 063
SEB	2024-03-28	1,02 %	7 399 063	7 399 063
SEB	2024-05-28	0,81 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2024-04-28	4,58 %	955 000	955 000
SEB	2024-11-28	0,61 %	950 000	950 000
Summa			26 142 189	26 142 189
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>18 723 126</i>	<i>8 374 063</i>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 142 189 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71 115	0
Städning	4 950	4 713
El	5 454	11 738
Uppvärmning	57 946	51 539
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Vatten	11 534	10 384
Sophantering	10 450	9 536
Utgiftsräntor	19 088	13 723
Förutbetalda avgifter/hyror	176 527	157 172
Summa	377 064	278 805

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 257 189	28 257 189

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Anders Wickberg
Styrelseledamot

Axel Lindgren
Styrelseledamot

David Jangdal
Styrelseledamot

Ida Susanna Maria Bergfeldt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevision Sverige AB
Magnus Emilsson
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Munin 40, org.nr. 769623-4066

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Munin 40 för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den 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. Den 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.
- 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.
- 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Munin 40 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor