

Bostadsrättsföreningen Munken
Org nr 769614-9926

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att så snart som möjligt från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-09 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Kurt Andersson	Ordförande	2026
Kerstin Allwin	Ledamot	2026
Stefan Thörnblom	Ledamot	2025
Isaac Sundin Karlsson	Suppleant	2025

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerats hos Bolagsverket 2024-07-29 och föreningens styrelse har sitt säte i Strängnäs kommun, Södermanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Annette Kjellgren och Gunnar Sundelin.

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelning. Styrelsen har beslutat att betala ut ersättning för utfört arbete till medlemmar uppgående till 49 300 kr, var av en medlem är ledamot i föreningen.

Föreningen är ägare till fastigheten Klostret 2 i Strängnäs kommun. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus med totalt 14 bostadsrättslägenheter, 1 hyreslägenhet samt 1 lokal. Total boarea uppgår till ca 904 m² och lokalarea uppgår till ca 73 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Sörmland samt skadedjurs och trygghetsförsäkrad hos Anticimex Försäkringar AB. Nybyggnadsår för fastigheten är 1974 och värdeåret är 1974.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2030. För att ta hänsyn till en långsiktighet på 50 år har resterande års underhållsbehov uppskattats. Syftet med underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 14,2 mkr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- På extrastämma 2024-04-07. fattade beslut 1 av 2 om antagande av nya stadgar.
- På årsstämma 2024-06-09. fattade beslut 2 av 2 om antagande av nya stadgar.
- På extrastämma 2024-12-07 fattades beslut om att upplåta nuvarande hyreslokal med bostadsrätt, förutsatt att lokalen inte görs om till bostadslägenhet. På extrastämman fastställdes även andelstal i de fall där antingen hyreslägenheten eller hyreslokalen upplåts med bostadsrätt. Andelstal fastställdes även i det fall både hyreslägenheten och hyreslokalen upplåts med bostadsrätt.
- Hyreslägenheten har under året drabbats av en brandskada, föreningen avser att iordningställa hyreslägenheten och att upplåta hyreslägenheten med bostadsrätt.
- Föreningen avser också att upplåta hyreslokalen med bostadsrätt, till en så kallad bostadsrättslokal.

Styrelsen har under året beslutat att höja årsavgiften inför 2025 med 4 %.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	859 302	825 635	757 103	742 272
Resultat efter finansiella poster	kr	10 348	87 945	-29 323	157 761
Soliditet	%	45	45	44	44
Likviditet	%	523	497	601	618
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	797	766	729	729
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	849	808	756	
Skuldsättning per kvm	kr	6 490	6 546	6 607	6 669
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	7 271	7 334	7 403	7 472
Energikostnad per kvm	kr	255	214	211	183
Räntekänslighet (grundavgift)	%	9,1	9,6	10,1	10,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,6	9,1	9,8	
Sparande per kvm	kr	203	247	226	295
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	86,2	84,1	87,1	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	6 192 921	486 190	-1 426 596	87 945
Reservering till yttre fond		108 000	-108 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			87 945	-87 945
Årets resultat				<u>10 348</u>
Belopp vid årets utgång	6 192 921	594 190	-1 446 650	10 348

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 446 651
Årets resultat	10 348
	<hr/>
	-1 436 303

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	171 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-34 880
I ny räkning balanseras	-1 572 423
	<hr/>
	-1 436 303

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	10 348
Dispositioner	-136 120
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-125 772

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	730 310
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	859 302	825 635
Övriga rörelseintäkter		0	12 405
Summa rörelseintäkter		859 302	838 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-421 779	-381 038
Periodiskt underhåll	5	-34 880	0
Övriga externa kostnader	6	-78 733	-81 134
Arvoden och personalkostnader	7	-89 163	-78 574
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-153 063	-153 063
Summa rörelsekostnader		-777 618	-693 809
Rörelseresultat		81 684	144 231
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	25 805	19 544
Räntekostnader		-97 141	-75 830
Summa finansiella poster		-71 336	-56 286
Resultat efter finansiella poster		10 348	87 945
Årets resultat		10 348	87 945
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		10 348	87 945
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		34 880	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-171 000	-108 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-125 772	-20 055

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	10 499 983	10 653 046
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 499 983</u>	<u>10 653 046</u>
Summa anläggningstillgångar		10 499 983	10 653 046
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	13 801	13 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 826	14 307
Klientmedel i SHB		1 419 404	1 252 197
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 448 031</u>	<u>1 280 411</u>
Summa omsättningstillgångar		1 448 031	1 280 411
Summa tillgångar		11 948 014	11 933 457

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		6 192 921	6 192 921
Fond för yttre underhåll		594 190	486 190
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		6 787 111	6 679 111
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 446 650	-1 426 596
Årets resultat		10 348	87 945
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 436 302	-1 338 651
Summa eget kapital		5 350 809	5 340 460
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	1 109 500	3 335 468
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		1 109 500	3 335 468
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	5 230 968	3 060 000
Leverantörsskulder		31 766	25 848
Övriga skulder	13	20 560	4 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		204 411	166 880
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		5 487 705	3 257 529
 Summa eget kapital och skulder		 11 948 014	 11 933 457

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	81 684	144 231
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	153 063	153 063
Utdelning	0	2 709
Erhållen ränta	25 806	16 835
Erlagd ränta	-97 141	-75 830
	163 412	241 008
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-413	-14 544
Ökning/minskning leverantörsskulder	5 918	2 157
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	53 290	8 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten	222 207	236 842
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-397 117
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-397 117
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-55 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55 000	-60 000
Årets kassaflöde	167 207	-220 275
Likvida medel vid årets början	1 252 197	1 472 473
Likvida medel vid årets slut	1 419 404	1 252 197

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Viss deskreptens mellan räkenskapsåren härrörs olika periodiseringsmetodik.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2107)
Isolerad vägg	40 år	(t.o.m. år 2058)
Vindisolering	30 år	(t.o.m. år 2048)
Fönster	30 år	(t.o.m. år 2048)
Solceller	25 år	(t.o.m. år 2047)
Värmeåtervinning	25 år	(t.o.m. år 2037)
Elmätare - IMD	15 år	(t.o.m. år 2037)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	694 572	667 824
Årsavgifter, Elavgifter	22 336	13 049
Årsavgifter Kabel-TV	23 520	23 520
Hyror lokaler	63 912	59 856
Hyror bostäder	39 132	37 007
Hyror bostäder, Kabel-TV	1 680	1 680
Elavgifter	3 429	0
Övrig momspliktig intäkt	720	1 033
Övriga intäkter	13 625	21 666
Brutto	862 926	825 635
Hyresförluster vakanser bostäder	-3 625	0
Summa nettoomsättning	<u>859 301</u>	<u>825 635</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Fastighetsskötsel	583	0
Reparationer, löpande underhåll	69 651	66 012
Elavgifter	77 106	72 138
Uppvärmning	111 665	88 973
Vatten och avlopp	60 539	47 637
Renhållning	21 921	25 372
Försäkringar	27 297	28 052
Kabel-TV/Internet	30 691	27 867
Övriga fastighetskostnader	0	700
Fastighetsskatt	22 326	24 288
Summa driftskostnader	<u>421 779</u>	<u>381 039</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
OVK	34 880	0
Summa periodiskt underhåll	<u>34 880</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Kontorsmaterial	0	78
Porto	633	0
Revision	24 050	23 125
Föreningsmöten	2 785	2 940
Ekonomisk och administrativ förvaltning	33 482	32 152
Övriga förvaltningskostnader	17 783	13 564
Konsultarvoden	0	9 275
Summa övriga externa kostnader	<u>78 733</u>	<u>81 134</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	20 000	15 000
Lönekostnader	49 300	50 900
Sociala kostnader	19 863	12 674
Summa arvoden, personalkostnader	<u>89 163</u>	<u>78 574</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	25 713	16 762
Övriga ränteintäkter	93	73
Utdelning	0	2 709
Summa finansiella intäkter	<u>25 806</u>	<u>19 544</u>

Upplýsingar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 618 543	10 099 158
Inköp/Aktiveringar	0	519 385
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 618 543	10 618 543
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 179 325	-2 026 262
Årets avskrivningar	-153 063	-153 063
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 332 388	-2 179 325
Utgående planenligt värde	<u>8 286 155</u>	<u>8 439 218</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 213 828	2 213 828
Utgående planenligt värde	2 213 828	2 213 828
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>10 499 983</u>	<u>10 653 046</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 012 000	8 012 000
Taxeringsvärde mark	4 068 000	4 068 000
	<hr/>	<hr/>
	12 080 000	12 080 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	11 868 000	11 868 000
Lokaler	212 000	212 000
	<hr/>	<hr/>
	12 080 000	12 080 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	99	44
Skattefordringar	2 776	814
Övriga fordringar	10 926	13 049
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>13 801</u>	<u>13 907</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Handelsbanken Stadshypotek	1,39	2025-06-01	1 030 000
Handelsbanken Stadshypotek	1,09	2025-06-01	1 205 968
Handelsbanken Stadshypotek	1,19	2026-12-01	1 109 500
Handelsbanken Stadshypotek	3,48	2025-09-01	2 995 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 340 468
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-20 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 210 968
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			1 109 500
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			6 240 468

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	6 785 000	6 785 000
Summa ställda säkerheter	<u>6 785 000</u>	<u>6 785 000</u>

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Moms	3 908	3 676
Personalens källskatt	8 000	840
Sociala avgifter	5 027	285
Övriga kortfristiga skulder	3 625	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>20 560</u>	<u>4 801</u>

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Kurt Andersson
Ordförande

Kerstin Allwin

Stefan Thörnblom

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor

Deltagare

KURT ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-04 09:12:12 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kurt Bertil Andersson

Kurt Andersson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 176.10.144.163

STEFAN TÖRNBLOM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-07 16:02:33 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Stefan Thörnblom

Stefan Törnblom

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.249.213.14

KERSTIN ALLWIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-04 09:53:48 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kerstin Margareta Allwin

Kerstin Allwin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.208.57.106

MARIE LUNDIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-14 14:01:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.107