

Brf Munin 39  
Org nr 769606-9439

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Styrelse, revisorer och valberedning

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-04-12, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Kalle Larsson	Ordförande	2013
Anneli Elmertoft	Vice ordförande	2013
Rebecca Heinemann	Sekreterare	2013
Pontus Söderberg	Ledamot	2013
Carl Ceasar	Suppleant	2013
Pernilla Fjellström	Suppleant	2013

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes PWC.

#### Firmatecknare

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

#### Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Jennie Alders.

#### Arvode

Föreningsstämman beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 21 400 kr. Styrelsen har beslutat att avstå arvode för 2012.

### Förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Stockholm Munin 39 med adressen Vanadisvägen 4 i Stockholm. Fastigheten är bebyggd med ett flerfamiljshus i 6 plan med totalt 31 lägenheter. Nybyggnadsår är 1928-29. En större ombyggnad gjordes 2002 varför värdeåret är 2002.

Av föreningens lägenheter är 30 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 1 lägenhet uthyres. Föreningens 2 lokaler och 6 p-platser uthyres.

Total boyta 1 630 m<sup>2</sup>, lokalyta 104 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 6 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

### Flerårsjämförelse

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	702	702	700
Låneskuld per totala kvm	kr	10 464	11 618	11 618
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	144	139	149

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samtliga fönster samt balkongdörrar på våning 2-5 på baksidan renoverats. Ett annat stort underhållsarbete har utförts i lägenhet 2 för att komma till rätta med drag och otäta socklar. Detta arbete kommer att fortsätta under 2013 genom ytterligare isoleringsarbeten underifrån. Arbetet har föranletts av ett föreläggande av Miljöförvaltningen i Stockholm. Föreningen har vidare betalat av två miljoner på ett av föreningens tre lån.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften från och med 1 januari 2013 med 4 procent på grund av ökade kostnader för bl.a. fastighetsskatt och renoveringsarbeten.

### Förslag till vinstdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 116 539
Årets resultat	-20 983
	<hr/>
	-1 137 522

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	137 300
Uttag ur fond för yttre underhåll	-287 698
I ny räkning balanseras	-987 124
	<hr/>
	-1 137 522

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-20 983
Dispositioner	150 398
Årets resultat efter dispositioner	129 415

Medel för yttre underhåll efter disposition 607 699

Brf Munin 39  
769606-9439

4(12)

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	1		
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 754 683	1 627 595
<b>Summa intäkter</b>		1 754 683	1 627 595
<b>Föreningens kostnader</b>			
Drift	3	-590 780	-681 103
Periodiskt underhåll		-287 698	-30 735
Fastighetskatt, fastighetsavgift		-44 085	-43 140
Avskrivningar byggnad	4	-162 592	-158 936
Avskrivningar fastighetsförbättringar	5	-19 320	-19 320
Avskrivningar inventarier	6	-5 572	-5 572
<b>Summa kostnader</b>		-1 110 047	-938 806
<b>Rörelseresultat</b>		644 636	688 789
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	7	14 332	21 260
Finansiella kostnader		-679 951	-695 293
<b>Summa finansiella poster</b>		-665 619	-674 033
Resultat efter finansiella poster		-20 983	14 756
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		-20 983	14 756

10

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	47 796 680	47 959 272
Fastighetsförbättringar	5	193 197	212 517
Pågående om- och tillbyggnad	8	269 436	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	11 144	16 716
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>48 270 457</u>	<u>48 188 505</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i MBF		3 300	3 300
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>3 300</u>	<u>3 300</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>48 273 757</u>	<u>48 191 805</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
MBF klientmedel i Handelsbanken		904 526	2 883 159
Avgifts- och hyresfordringar		154	60
Övriga kortfristiga fordringar	9	5 210	9 215
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	10	64 263	81 044
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>974 153</u>	<u>2 973 478</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>278</u>	<u>277</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>974 431</u>	<u>2 973 755</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>49 248 188</u>	<u>51 165 560</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatskapital		29 904 467	29 904 467
Upplåtelseavgifter		529 130	529 130
Fond för yttre underhåll		758 097	667 482
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>31 191 694</u>	<u>31 101 079</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Dispositionsfond		547 785	547 785
Balanserat resultat		-1 116 539	-1 040 680
Årets resultat		-20 983	14 756
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-589 737</u>	<u>-478 139</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 601 957</u>	<u>30 622 940</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	18 145 180	20 145 180
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>18 145 180</u>	<u>20 145 180</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Ränteskulder		26 563	76 523
Leverantörsskulder		61 650	30 470
Skatteskulder		4 025	10 849
Övriga kortfristiga skulder	13	18 507	17 766
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	14	390 306	261 832
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>501 051</u>	<u>397 440</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>49 248 188</u>	<u>51 165 560</u>
<b>Ställda säkerheter</b>	15	21 448 000	21 448 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed.

Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

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.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden skrivs från och med 2009 av enligt en 75-årig annuitetsplan. Ombyggnationen skrivs av på 15 år och inventarierna på 10 år.

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostäder	1 095 228	1 074 102
Hyror lokaler	238 728	297 541
Hyror garage, p-plats, motorvärmare	52 538	46 100
Hyror bostäder	102 048	98 397
Övriga hyresintäkter	62 390	67 048
Övriga intäkter	203 751	36 061
Återförda reserveringar	0	12 418
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 754 683	1 631 667
Hyresförluster lokaler	0	-3 272
Övriga vakanser hyresförluster	0	-800
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>1 754 683</u>	<u>1 627 595</u>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel	44 753	81 318
Reparationer, löpande underhåll	44 854	46 267
Elavgifter	41 051	53 854
Uppvärmning	249 810	241 325
Vatten och avlopp	25 730	19 858
Renhållning	12 538	15 366
Försäkringar	21 745	24 982
Avgift till gemensamhetsanläggning	3 072	33 399
Kabel-TV/Internet*	81 118	26 158
Övriga fastighetskostnader	0	634
Övriga driftskostnader	663	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	44 512	43 153
Övriga förvaltningskostnader*	11 270	86 582
Revisionsarvode	9 664	8 208
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>590 780</u>	<u>681 104</u>

\* Kostnaden för bredband har flyttats från Övriga förvaltningskostnader till Kabel-TV/Internet under 2012.

**Not 4 Byggnader och mark**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 346 515	30 346 515
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 346 515	30 346 515
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 073 101	-914 165
Årets avskrivningar	-162 592	-158 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 235 693	-1 073 101
Utgående planenligt värde	<u>29 110 822</u>	<u>29 273 414</u>
<b>Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	18 685 858	18 685 858
Utgående planenligt värde	18 685 858	18 685 858
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<u>47 796 680</u>	<u>47 959 272</u>

01



	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	26 750 000	26 750 000
Taxeringsvärde mark	19 011 000	19 011 000
	<hr/>	<hr/>
	45 761 000	45 761 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	43 400 000	43 400 000
Lokaler	2 361 000	2 361 000
	<hr/>	<hr/>
	45 761 000	45 761 000

**Not 5 Fastighetsförbättringar**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	289 797	289 797
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	289 797	289 797
Ingående ackumulerade avskrivningar	-77 280	-57 960
Årets avskrivningar	-19 320	-19 320
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 600	-77 280
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<u>193 197</u>	<u>212 517</u>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 719	55 719
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 719	55 719
Ingående ackumulerade avskrivningar	-39 003	-33 431
Årets avskrivningar	-5 572	-5 572
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 575	-39 003
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<u>11 144</u>	<u>16 716</u>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	14 331	20 841
Övriga ränteintäkter	1	419
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u>14 332</u>	<u>21 260</u>

**Not 8 Pågående om- och tillbyggnad**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Under året nedlagda kostnader	269 436	0
Utgående nedlagda kostnader	<u>269 436</u>	<u>0</u>

**Not 9 Övriga kortfristiga fordringar**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Skattekontot	72	4 489
Övriga fordringar	5 138	4 726
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u>5 210</u>	<u>9 215</u>

**Not 10 Förutbet kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	14 331	20 841
Förutbetalad försäkringspremie	23 130	20 615
Övriga interimfordringar	26 802	39 588
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<u>64 263</u>	<u>81 044</u>

**Not 11 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Övriga avsättningar</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	29 904 467	529 130	667 482	547 785	-1 040 681	14 756
Reservering till yttre fond			121 350		-121 350	
Ianspråktagande av yttre fond			-30 735		30 735	
Balansering av fg års resultat				-	14 756	-14 756
Årets resultat						<u>-20 983</u>
Belopp vid årets utgång	29 904 467	529 130	758 097	547 785	-1 116 540	-20 983

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	3,32	2015-03-03	6 058 072 kr
SHYP	4,18	2015-05-24	6 043 554 kr
SHYP	3,57	2013-06-30	6 043 554 kr
Summa:			18 145 180
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			18 145 180
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			18 145 180

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Moms	18 507	17 766
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u>18 507</u>	<u>17 766</u>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

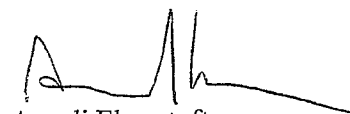
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	166 799	185 737
Upplupna driftskostnader	44 210	36 876
Upplupna revisionsarvoden	8 500	7 700
Övriga interimsskulder	170 798	31 519
<b>Summa</b>	<u>390 307</u>	<u>261 832</u>


Not 15 Ställda säkerheter

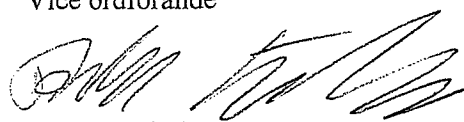
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	21 448 000	21 448 000
Varav i eget förvar	0	0

Stockholm 19-3-2013

  
Kalle Larsson  
Ordförande

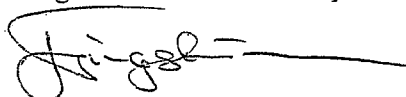
  
Anneli Elmertoft  
Vice ordförande

  
Rebecca Heinemann  
Sekreterare

  
Pontus Söderberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-03-21.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Johan Tingström  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Munin 39,  
org. nr 769606-9439

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Munin 39 för år 2012.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Munin 39 för år 2012.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

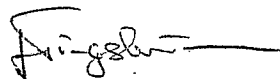
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 21 mars 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström  
Auktoriserad revisor