

BRF Munin 39
Org nr 769606-9439

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-05-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Pär Kleivard	Ordförande	2016
Jennie Alders	Ledamot	2016
Gabriella Bröms	Ledamot	2016
Magnus Eriksson	Ledamot	2016
Jesper Galatius	Ledamot	2016
Anneli Trüstedt	Suppleant	2016
Pernilla Fjellström	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, ett konstituerande efter stämman. Samt extra stämma 2015-05-05

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Johan Eriksson och Marika Kleivard.

Föreningsstämman reserverade 44 400 kr i arvode till styrelsen.

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 värför 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 m², lokalyta 104 m².

Under räkenskapsåret har 4 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret, Stockholm.

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

5

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att sänka årsavgiften med 10% från och med 1 januari samt 15% från 1 oktober till följd av stark kassa samt minskade räntekostnader. Omförhandling av föreningens samtliga tre lån har genomförts under året. Lån 1 har bundits om på 3 år (2018-03-01) med en ränta om 1,3%. I samband med detta flyttades lånet från SBAB till Handelsbanken. Lån 2 och 3 har bundits om på 2 år (2017-06-01), (2017-06-30) till en räntesats om 0,9% respektive 1%. Föreningens räntekostnader har i samband med detta minskat väsentligt. Se även not för skulder till kreditinstitut.

I samband med omförhandling av lån 2 genomförde föreningen en amortering om 815 000 kr vilket förbättrar föreningens finansiella ställning och nyckeltal. Se flerårsöversikt nedan för mer information.

Föreningen har under året förhandlat och skrivit kontrakt med ny hyresgäst till hörnlokalen ovanför garaget. Ny hyresgäst är Provia.

Stadgeförändring har genomförts under året gällande införande av avgift vid andrahandsuthyrning. Motion lämnades i samband med årsstämma och beslutades på efterföljande extrastämma. Föreningens nya stadgar registrerades 12 januari 2016.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	1 531 309	1 663 578	1 722 015	1 754 683
Resultat efter finansiella poster	kr	99 533	-127 425	111 811	-20 983
Soliditet	%	63	62	62	62
Likviditet	%	104	361	299	195
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	608	702	730	702
Låneskuld per totala kvm	kr	9 994	10 464	10 464	10 464
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	147	148	160	144
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

5

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 149 787
Årets resultat	99 533
	-1 050 254

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	150 762
I ny räkning balanseras	-1 201 016
	-1 050 254

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	99 533
Dispositioner	-150 762

Årets resultat efter dispositioner	-51 229
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 453 294
---	-----------

85

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 531 309	1 663 578
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 531 309	1 663 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-654 613	-625 058
Periodiskt underhåll	4	-	-154 476
Övriga externa kostnader	5	-70 369	-62 950
Arvoden och personalkostnader	6	-58 350	-29 175
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-348 920	-354 492
Summa rörelsekostnader		-1 132 252	-1 226 151
Rörelseresultat		399 057	437 427
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	16 904	13 102
Finansiella kostnader		-316 428	-577 954
Summa finansiella poster		-299 524	-564 852
Resultat efter finansiella poster		99 533	-127 425
Årets resultat		99 533	-127 425
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		99 533	-127 425
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-	154 476
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-150 762	-150 762
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-51 229	-123 711

5

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	47 419 667	47 750 786
Inventarier, verktyg och installationer	9	53 402	71 203
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		47 473 069	47 821 989
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 300	3 300
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 300	3 300
Summa anläggningstillgångar		47 476 369	47 825 289
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		2 550	2 500
Övriga fordringar	10	-	45 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 474	27 684
Klientmedel i SHB		883 397	1 178 201
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		937 421	1 253 952
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		100	-
<i>Summa kassa och bank</i>		100	0
Summa omsättningstillgångar		937 521	1 253 952
Summa tillgångar		48 413 890	49 079 241

5

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		30 433 597	30 433 597
Fond för yttre underhåll		1 302 532	1 306 246
<i>Summa bundet eget kapital</i>		31 736 129	31 739 843
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 149 787	-1 026 076
Årets resultat		99 533	-127 425
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 050 254	-1 153 501
Summa eget kapital		30 685 875	30 586 342
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	16 830 180	18 145 180
Summa långfristiga skulder		16 830 180	18 145 180
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		500 000	-
Leverantörsskulder		51 491	41 419
Skatteskulder		9 385	21 405
Övriga skulder	13	38 773	21 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		298 186	263 474
Summa kortfristiga skulder		897 835	347 719
Summa eget kapital och skulder		48 413 890	49 079 241
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter		20 000 000	20 000 000

5

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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.

Avskrivningar

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.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år (Tom år 2108)
Ombyggnad gård	15 år (Tom år 2022)
Renovering lgh 2	40 år (Tom år 2052)
Tvättmaskin	5 år (Tom år 2018)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter bostäder	948 792	1 095 228
Hyror lokaler	253 016	253 016
Hyror parkering	59 152	53 400
Hyror bostäder	108 936	107 640
Övriga hyrestillägg	60 828	60 828
Driftskostnadsbidrag	-	52 366
Övriga intäkter	100 097	41 100
Brutto	1 530 821	1 663 578
Övriga vakanser hyresförluster	488	-
Summa nettoomsättning	1 531 309	1 663 578

5

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Fastighetsskötsel	71 580	35 503
Reparationer, löpande underhåll	33 841	55 134
Elavgifter	43 540	45 085
Uppvärmning	255 072	256 171
Vatten och avlopp	46 255	37 022
Renhållning	15 105	15 423
Försäkringar	28 731	25 084
Avgift till gemensamhetsanläggning	19 929	15 727
Kabel-TV / Internet	83 487	83 641
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 073	56 267
Summa driftskostnader	<u>654 613</u>	<u>625 057</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Fasad och målning	-	154 476
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>154 476</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>	2014-01-01 <u>-2014-12-31</u>
Kontorsmaterial	-	607
Kommunikation	3 891	4 197
Porto	-	60
Revision	9 700	8 894
Föreningsmöten	2 310	605
Ekonomisk och administrativ förvaltning	49 533	47 707
Övriga förvaltningskostnader	4 335	280
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>70 369</u>	<u>62 950</u>

5

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Arvode styrelse	44 400	22 200
Sociala kostnader	13 950	6 975
Summa arvoden, personalkostnader	<u>58 350</u>	<u>29 175</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 578	13 093
Övriga ränteintäkter	-	9
Utdelningar	12 326	-
Summa finansiella intäkter	<u>16 904</u>	<u>13 102</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 921 111	30 921 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 921 111	30 921 111
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 856 183	-1 525 064
Årets avskrivningar	-331 119	-331 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 187 302	-1 856 183
Utgående planenligt värde	<u>28 733 809</u>	<u>29 064 928</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	18 685 858	18 685 858
Utgående planenligt värde	18 685 858	18 685 858
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>47 419 667</u>	<u>47 750 786</u>

8

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 588 000	27 588 000
Taxeringsvärde mark	22 666 000	22 666 000
	50 254 000	50 254 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	48 400 000	48 400 000
Lokaler	1 854 000	1 854 000
	50 254 000	50 254 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	144 723	55 719
Årets anskaffningar	-	89 004
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 723	144 723
Ingående ackumulerade avskrivningar	-73 520	-50 147
Årets avskrivningar	-17 801	-23 373
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 321	-73 520
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>53 402</u>	<u>71 203</u>



Not 10 Övriga fordringar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Övriga fordringar	-	45 567
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>0</u>	<u>45 567</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgifter</u>	<u>underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	29 461 149	972 448	1 306 246	-1 026 076	-127 425
Reservering till yttre fond			150 762	-150 762	
Överföring till fond från övriga avsättningar			-154 476	154 476	
Ianspråktagande av yttre fond					
Balansering av föregående års resultat				-127 425	127 425
Årets resultat					<u>99 533</u>
Belopp vid årets utgång	29 461 149	972 448	1 302 532	-1 149 787	99 533

Not 12 Skulder till kreditinstitut

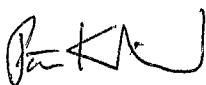
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Handelsbanken Stadshypotek	1,00	2017-05-31	6 043 554
Handelsbanken Stadshypotek	0,90	2017-06-29	5 228 554
Handelsbanken Stadshypotek	1,30	2018-02-28	6 058 072
Summa:			17 330 180
Avgår kortfristig del			-500 000
Summa skulder till kreditinstitut			16 830 180
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			14 830 180

5

Not 13 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Moms	18 976	20 699
Övriga kortfristiga skulder	-	722
Skattekonto	6	-
Deponerade medel	19 791	-
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>38 773</u>	<u>21 421</u>

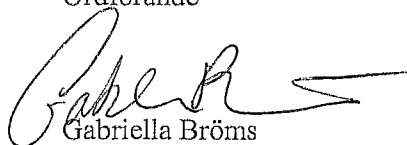
Stockholm 2016-03-05



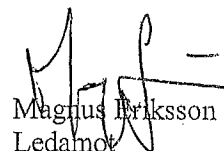
Pär Kleivard
Ordförande



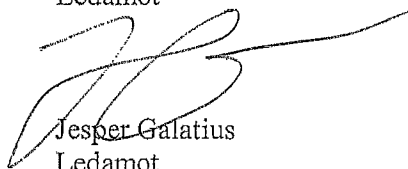
Jennie Alders
Ledamot



Gabriella Bröms
Ledamot



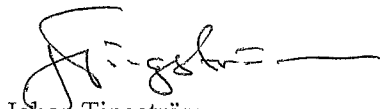
Magnus Eriksson
Ledamot



Jesper Galatius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-08.

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 2015.

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 2015 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 2015.

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 mig 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.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

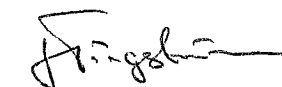
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den 8 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor