

Brf Munin 39
Org nr 769606-9439

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlemmen som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-06-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman

Mattias Ahlin	Ordförande	2026
Pernilla Fjellström	Ledamot	2026
Björn Widlert	Ledamot	2026
Magnus Eriksson	Ledamot	2026

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-10-21.

Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm, Stockholm kommun.

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

Till valberedningen fram till nästa stämma valdes styrelsen.

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

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp i arvode till styrelsen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Identifierat underhåll finns fram t.o.m. år 2031. 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 26 Mkr kr under kommande 50 år, summerat med hänsyn tagen till en antagen inflation.

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 upplåtna med bostadsrätt, 1 lägenhet uthyres. Föreningens 2 lokaler och 7 p-platser uthyres. Total boyta 1 630 m², lokalyta 104 m².

Under räkenskapsåret har 3 st 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 2 lån förhandlats om och ligger kvar hos Nordea. Avgifterna höjdes den 1 Januari 2024 med 10% för att ta höjd för ökade kostnader för räntor och fastighetsdrift.

Under året så har föreningen upphandlat en ny gruppanslutning med Tele2 och har nu både TV och Bredbandstjänster från Tele 2.

Löpande underhåll och reparationer har gjorts under året men inga större åtgärder har genomförts.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 757 772	1 600 535	1 409 010	1 374 027
Resultat efter finansiella poster	kr	-15 301	-58 655	-176 172	-74 939
Soliditet	%	67	67	67	66
Likviditet	%	132	130	165	179
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	591	537	459	459
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	591	537		
Skuldsättning per kvm	kr	8 235	8 408	8 581	8 754
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 148	9 340	9 532	9 725
Energikostnad per kvm	kr	294	268	236	226
Räntekänslighet (grundavgift)	%	15,5	17,4	20,8	21,2
Räntekänslighet (total avgift)	%	15,5	17,4		
Sparande per kvm	kr	174	156	200	213
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	52,46	52,02		

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets förlust är hänförligt till en generellt högre kostnadsbas och under 2025 kommer föreningens lån omsättas till en sannolikt högre räntesats. För att bemöta detta har beslut fattats om att inför kommande verksamhetsår höja avgiftsnivån med 3%. Framtida avgifter kan heller inte uteslutas.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en egenupprättad underhållsplan.

Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2031.

Föreningen har något negativt kassaflöde ökade ränte och driftkostnader.

Föreningens skuldsättning är på en hög nivå och uppgår till 8 235kr/kvm och med en räntekänslighet om 15,5% (Nyckeltätalet visar hur många procent som avgiften kan behöva höjas med om räntan stiger med en procentsenhet) ger det en större påverkan på räntekostnaderna när lån omsätts.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

Föreningen har 1 hyresrätt i sin ägo som i framtiden kan upplåtas med bostadsrätt och således bidra positivt till föreningens ekonomi genom att pengar som kommer in kan minska föreningens skuldsättning.

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår höjts med 3 %. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	29 461 149	972 448	2 433 064	-2 359 268	-58 655
Reservering till yttre fond			163 000	-163 000	
Anspråktagande av yttre fond			-12 341	12 341	
Balansering av föregående års resultat				-58 655	58 655
Årets resultat					<u>-15 301</u>
Belopp vid årets utgång	29 461 149	972 448	2 583 723	-2 568 582	-15 301

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-2 568 581
Årets resultat	-15 301
	<u>-2 583 882</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	314 000
I ny räkning balanseras	-2 897 882
	<u>-2 583 882</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-15 301
Dispositioner	-314 000
	<u>-329 301</u>
Årets resultat efter dispositioner	-329 301

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 897 723
---	-----------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 757 772	1 600 535
Övriga rörelseintäkter		0	10 788
Summa rörelseintäkter		1 757 772	1 611 323
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-915 376	-862 250
Periodiskt underhåll	5	0	-12 341
Övriga externa kostnader	6	-112 334	-102 111
Arvoden och personalkostnader	7	-68 995	-23 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 426	-316 426
Summa rörelsekostnader		-1 413 131	-1 316 603
Rörelseresultat		344 641	294 720
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	56 456	53 798
Räntekostnader		-416 398	-407 173
Summa finansiella poster		-359 942	-353 375
Resultat efter finansiella poster		-15 301	-58 655
Årets resultat		-15 301	-58 655
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-15 301	-58 655
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	12 341
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-314 000	-163 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-329 301	-209 314

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	44 515 253	44 831 679
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		44 515 253	44 831 679
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 300	3 300
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 300	3 300
Summa anläggningstillgångar		44 518 553	44 834 979
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		5 748	5 779
Övriga fordringar	10	38 616	37 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 522	59 431
Klientmedel i SHB		709 433	730 074
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		802 319	833 066
Summa omsättningstillgångar		802 319	833 066
Summa tillgångar		45 320 872	45 668 045

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		30 433 597	30 433 597
Fond för yttre underhåll		2 583 723	2 433 064
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>33 017 320</u>	<u>32 866 661</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 568 581	-2 359 267
Årets resultat		-15 301	-58 655
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 583 882</u>	<u>-2 417 922</u>
Summa eget kapital		30 433 438	30 448 739
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	5 458 072
Summa långfristiga skulder		0	5 458 072
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	14 280 180	9 122 108
Leverantörsskulder		62 290	83 935
Skatteskulder		11 201	21 587
Övriga skulder	13	34 127	29 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		499 636	504 457
Summa kortfristiga skulder		14 887 434	9 761 234
Summa eget kapital och skulder		45 320 872	45 668 045

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	344 641	294 720
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	316 426	316 426
Erhållen ränta	10 256	7 598
Erhållna utdelningar	46 200	46 200
Erlagd ränta	-416 398	-407 173
	301 125	257 771
Ökning/minskning kundfordringar	-89	-5 659
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	10 195	-35 956
Ökning/minskning leverantörsskulder	-21 645	23 840
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-10 226	179 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten	279 360	419 279
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-46 268
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-46 268
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-299 999
Årets kassaflöde	-20 640	73 012
Likvida medel vid årets början	730 074	657 062
Likvida medel vid årets slut	709 434	730 074

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. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 2108)
Renovering lgh 2	40 år	(t.o.m. år 2052)
Laddstolpar	10 år	(t.o.m. år 2032)

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

Inför 2025 har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning för bostadsrätterna med 3 %.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	922 056	838 260
Hyror lokaler	435 072	407 112
Hyror parkering	160 807	133 752
Hyror bostäder	132 504	126 204
Elavgifter	7 138	1 065
Övriga hyresintäkter	18 179	21 527
Övriga hyrestillägg	69 480	65 184
Övriga intäkter	12 935	3 211
Brutto	1 758 171	1 596 315
Övriga vakanser hyresförluster	-400	4 220
Summa nettoomsättning	1 757 771	1 600 535

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

Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen.

Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	50 000	61 838
Reparationer, löpande underhåll	74 300	65 704
Elavgifter	60 943	82 178
Uppvärmning	362 562	313 529
Vatten och avlopp	87 117	69 619
Renhållning	39 381	30 431
Försäkringar	36 919	34 001
Avgift till gemensamhetsanläggning	41 177	26 337
Kabel-TV / Internet	71 778	88 684
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	91 200	89 929
Summa driftskostnader	915 377	862 250

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
OVK	0	12 341
Summa periodiskt underhåll	0	12 341

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga hyreskostnader	0	339
Förbrukningsinventarier	0	4 031
Kommunikation	11 703	8 488
Revision	25 083	20 500
Föreningsmöten	0	482
Ekonomisk och administrativ förvaltning	62 708	60 219
Övriga förvaltningskostnader	12 241	7 453
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	112 335	102 112

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	52 500	8 300
Sociala kostnader	16 495	15 175
Summa arvoden, personalkostnader	68 995	23 475

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	9 574	7 301
Övriga ränteintäkter	682	297
Utdelning MBF	46 200	46 200
Summa finansiella intäkter	56 456	53 798

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 967 379	30 921 111
Inköp/Aktiveringar	0	46 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 967 379	30 967 379
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 821 558	-4 505 132
Årets avskrivningar	-316 426	-316 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 137 984	-4 821 558
Utgående planenligt värde	25 829 395	26 145 821
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	44 515 253	44 831 679

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 559 000	41 559 000
Taxeringsvärde mark	54 508 000	54 508 000
	96 067 000	96 067 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	92 000 000	92 000 000
Lokaler	4 067 000	4 067 000
	96 067 000	96 067 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	38 616	37 782
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>38 616</u>	<u>37 782</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>lånebolepp vid årets utgång</u>
NHYP	3,018	2025-03-17	4 228 554
NHYP	3,140	2025-02-18	4 593 554
SHYP	0,58	2025-05-28	5 458 072
Summa skulder till kreditinstitut			14 280 180
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-14 280 180
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			14 280 180

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	20 000 000	20 000 000
Summa ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Moms	32 695	29 087
Skulder till MBF	1 432	60
Summa övriga kortfristiga skulder	34 127	29 147

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Mattias Ahlin
Ordförande

Pernilla Fjellström

Björn Widlert

Magnus Eriksson

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

MATTIAS AHLIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-07 08:18:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mattias Gustaf Ahlin

Mattias Ahlin

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.254.104.202

PERNILLA FJELLSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 17:50:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pernilla Fjellström

Pernilla Fjellström

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.254.109.180

BJÖRN WIDLERT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-01 05:42:54 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BJÖRN WIDLERT

Björn Widlert

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.148.54

MAGNUS ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 13:21:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Magnus Eriksson

Magnus Eriksson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.187.167.163

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-09 06:04:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.107