



31

Årsredovisning 2024

Brf Munin 31
Org. Nr. 716416-7285
Sveavägen 135
113 46 Stockholm



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3

Ekonomi

Resultaträkning	4
Balansräkning – Tillgångar	5
Balansräkning – Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	12

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Munin 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

BRF Munin 31, org nr 7164167285, på Sveavägen 135 med säte i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening med bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: STOCKHOLM MUNIN 31.

Fastighetens taxeringsvärde: 67 921 000 kr, varav byggnadsvärde 21 532 000 kr, enligt Skatteverkets senast beslutade fastighetstaxering. Föreningen äger marken, vars markareal uppgår till 572 kvm. Totalytan (boarea inklusive lokalarea) är enligt taxeringsbeskedet 1 886 kvm, varav 1 364 kvm utgör boarea.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda möten. Styrelsen har bestått av:

Fram till ordinarie stämma 2024-05-19

Anna Persson

Jakob Magnusson

Anders Axberg

Från ordinarie stämma 2025-05-19

Anders Axberg

Martin Dahlmann

Alexander Svensson

Alexander Booson

Ingen ersättning har utgått till styrelsen under året. Styrelsen har i olika förvaltningsfrågor som fastighetsskötsel, inspektion och rådgivning tagit stöd av Fastighetsägarna samt Storholmen som är anlitade för att sköta den ekonomiska förvaltningen. Vid planering och prioritering av fastighetens underhåll har styrelsen utgått från underhållsplanen.

Revisorer för verksamhetsåret

Annika Koponen

Revisor

Karin Hultfors Nordin

Revisorssuppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har anlitat Roslagens Plåtkonsult för inspektion och upphandlingsunderlag för renovering av takfönster. Arbetet genomförs under 2025.
- Nya brandvarnare och brandsläckare har monterats i källaren och trapphuset. Brandsläckare finns förutom i källaren nedanför trappen även i soprummet samt på plan 6.
- Inspektion av värmeventiler och rör i källaren genomfördes under våren och beslutade att lägga in byte av värmestammar och ventiler i underhållsplanen samtidigt som stambyte görs i mitten av 2030-talet.
- Kontrollrutin el har upprättats för fastigheten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- AJ Tak & Plåt AB anlitas för att genomföra arbetet med start 11 februari 2025.
- Byte av städfirma i fastigheten. Optimal trappstädning tar över ansvaret från april 2025.
- Planering har inletts av årets underhåll.

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Föreningen hade 22 röstberättigade medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 1 överlåtelse skett (tillträden under 2024).

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 261	1 221	991	926
Resultat efter finansiella poster	188	324	-387	-300
Soliditet (%)	26,7	22,6	15,3	26,8
Årsavgifter/m ² boyta (kr)	624	570	467	0
Elkostnad /m ² totalyta (kr)	18	20	21	0
Värmekostnad /m ² totalyta (kr)	135	139	104	0
Vattenkostnad/ m ² totalyta (kr)	43	31	24	0
Energikostnad/ m ² totalyta (kr)	196	190	148	0
Skuldsättning/ m ² boyta (kr)	2 410	2 511	2 612	0
Skuldsättning/ m ² totalyta(kr)	1 743	1 788	1 860	0
Räntekänslighet (%)	4	4	6	0
Sparande/m ² totalyta (kr)	201	337	-53	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67	51	64	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Totalytan (boarea inklusive lokalarea) är enligt taxeringsbeskedet 1 886 kvm, varav 1 364 kvm utgör boarea och 502 kvm lokalarea.

Nya nyckeltal har enbart beräknats för 2024/2023/2022

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	792 328	123 524	-165 130	323 539	1 074 261
Avsättning yttre underhållsfond		6 556	-6 556		0
Disposition av föregående års resultat:			323 539	-323 539	0
Årets resultat				188 163	188 163
Belopp vid årets utgång	792 328	130 080	151 853	188 163	1 262 424

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	151 854
Årets resultat	188 163
	340 017
Disponeras så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	6 556
I ny räkning överföres	333 461
	340 017

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 260 585	1 220 564
Övriga rörelseintäkter		6 363	303 553
Summa rörelseintäkter		1 266 948	1 524 117
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-814 711	-924 978
Övriga externa kostnader		-12 666	-19 635
Avskrivningar		-191 103	-191 103
Summa rörelsekostnader		-1 018 480	-1 135 716
Rörelseresultat		248 468	388 401
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 429	10 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 734	-75 622
Summa finansiella poster		-60 305	-64 862
Resultat efter finansiella poster		188 163	323 539
Resultat före skatt		188 163	323 539
Årets resultat		188 163	323 539

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 025 237	2 057 237
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	768 067	896 077
Övriga materiella anläggningstillgångar		715 133	746 226
Summa materiella anläggningstillgångar		3 508 437	3 699 540
Summa anläggningstillgångar		3 508 437	3 699 540
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 203	7 203
Övriga fordringar		6 038	26 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	71 284	66 955
Summa kortfristiga fordringar		84 525	100 573
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 142 190	949 503
Summa kassa och bank		1 142 190	949 503
Summa omsättningstillgångar		1 226 715	1 050 076
SUMMA TILLGÅNGAR		4 735 152	4 749 616

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		792 328	792 328
Fond för yttre underhåll		130 080	123 524
Summa bundet eget kapital		922 408	915 852
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		151 854	-165 130
Årets resultat		188 163	323 539
Summa fritt eget kapital		340 017	158 409
Summa eget kapital		1 262 425	1 074 261
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	0	2 537 000
Summa långfristiga skulder		0	2 537 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	3 287 000	888 000
Leverantörsskulder		46 768	52 652
Skatteskulder		17 280	36 984
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	121 679	160 719
Summa kortfristiga skulder		3 472 727	1 138 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 735 152	4 749 616

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	188 163	323 539
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	191 103	191 103
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	379 266	514 642

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	1 103
Förändring av kortfristiga fordringar	1 370	162 846
Förändring av leverantörsskulder	-5 884	-382 894
Förändring av kortfristiga skulder	-44 066	43 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	330 686	339 585

Finansieringsverksamheten

Amorteringar	-138 000	-138 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-138 000	-138 000

Årets kassaflöde

192 686 **201 585**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	949 503	747 918
Likvida medel vid årets slut	1 142 189	949 503

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Renovering av gård	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	805 656	732 420
Överlåtelseavgifter	1 433	3 939
Avgift andrahandsupplåtelser	5 252	0
Årsavgifter, lokaler utan moms	394 332	359 481
Kabel-TV/Bredband	45 540	45 540
Påminnelseavgifter	-118	2
Vidarefakturerering medlemmar/hyresgäster	3 000	78 700
Pantsättningsavgifter	5 490	483
	1 260 585	1 220 565

I årsavgifterna ingår det bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	254 545	226 855
Fastighetsel	33 713	38 125
Vatten och avlopp	81 705	59 648
Sophämtning och renhållning	37 277	23 543
Reparationer	15 028	50 563
Planerat underhåll	0	131 434
Fastighetsförsäkring	67 199	61 847
Fastighetsskötsel	50 373	53 896
Serviceavtal	0	16 479
Bevakning/ jour	26 580	12 259
Brand- och skalskydd	25 706	14 418
Besiktningar	23 138	2 629
Kabel-TV/Telefoni/Porttelefon	46 683	47 639
Förvaltningskostnader	44 223	52 383
Konsultarvoden	7 500	29 326
Fastighetsskatt/avgift	94 180	93 401
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	6 861	10 534
	814 711	924 979

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 153 237	2 153 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 153 237	2 153 237
Ingående avskrivningar	-96 000	-64 000
Årets avskrivningar	-32 000	-32 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-128 000	-96 000
Utgående redovisat värde	2 025 237	2 057 237
Taxeringsvärden byggnader	21 532 000	21 532 000
Taxeringsvärden mark	46 389 000	46 389 000
	67 921 000	67 921 000

Not 5 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 560 207	2 560 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 560 207	2 560 207
Ingående avskrivningar	-1 664 130	-1 536 120
Årets avskrivningar	-128 010	-128 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 792 140	-1 664 130
Utgående redovisat värde	768 067	896 077

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	54 773	48 941
Förutbetalda leverantörsfakturor	16 511	16 050
	71 284	64 991

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	4,12	2025-05-28	292 000	340 000
SEB	0,91	2025-06-28	470 000	510 000
SEB	0,88	2025-07-28	1 775 000	1 825 000
SEB	3,64	2025-12-28	750 000	750 000
			3 287 000	3 425 000
Kortfristig del av långfristig skuld			138 000	138 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	3 597 000	3 281 000
	3 597 000	3 281 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	64 989	108 566
Upplupna räntekostnader	960	1 045
Upplupna elkostnader	0	3 171
Upplupna värmekostnader	34 343	33 177
Upplupna vattenkostnader	15 829	10 465
Upplupna renhållningskostnader	5 558	4 295
	121 679	160 719

Stockholm 2025-

Anders Axberg
Ordförande

Alexander Booson
Ledamot

Martin Dahlmann
Ledamot

Alexander Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Annika Koponen
Revisor