

Styrelsen för Brf Munkmora får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen bildades den 16 augusti 1968. Den nu gällande ekonomiska planen antogs av föreningens styrelse den 25 september 1973 och godkändes av Länsstyrelsen i Stockholms län den 6 december 1973. Föreningens nu gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket den 10 augusti 2017. Föreningen har sitt säte Stockholm län.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

#### Stämmor

Vid ordinarie årsstämma den 19 maj 2020 deltog 21 röstberättigade medlemmar.

#### Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen. Styrelsen väljs på föreningsstämma.

Styrelsen förrättades enligt följande:

Jan Malmström	Ordförande	Omval 2 år
Isabella Lindeberg	Sekreterare	Omval 2 år
Mikael Waerner	Ledamot	1 år kvar på mandatperioden
Carina Palmblad Malmström	Ledamot	1 år kvar på mandatperioden
Rickard Sjölander	Ledamot	1 år kvar på mandatperioden
Marcelle Abou Haidar Johansson	Suppleant	Omval 1 år

Styrelsen har under 2020 haft 11st protokollförda sammanträden.

#### Auktoriserad revisor

Martin Sjöberg, BDO Revisionsbyrå AB

#### Valberedning

Fritz Pielen för omval

#### Firmateckning

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

### **Förvaltning**

Ekonomisk och teknisk förvaltning har under året köpts av Primär fastighetsförvaltning AB.

### **Fastigheten**

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen:

Ösby 6:1

Ösby 7:1

Ösby 8:1

Fastigheterna omfattar 11 huskroppar med sammanlagt 239 lägenheter. Den totala markarealen uppgår till 37 482 kvm. Lägenheternas totala bostadsyta uppgår till 17 058 kvm. Föreningen har dessutom garage och flera sophus. Byggnaderna färdigställdes och var inflyttningsklara i början av 1970-talet.

På fastigheten finns 300 parkeringsplatser som får hyras av medlemmarna. En del av parkeringsplatserna är utrustade med motorvärmare.

#### Lägenhetsfördelning

1 rum och kök, 38st

2 rum och kök, 57st

3 rum och kök, 135st

4 rum och kök, 9st

Föreningen har inga hyresrätter, alla lägenheter upplåts som bostadsrätter.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Stamspolat samtliga avlopp

Upprustning av p-platser

Utbyte av 1st torktumlare

Spolat samtliga dagvattenbrunnar

Omförhandling av lån samt sammanslagning av 3 befintliga.

Upphandlat ny fastighetsförvaltare inför kommande år

Upphandlat nytt städbolag inför kommande år

### **2021**

Ny fastighetsförvaltning uppstartad med BoNea fr.o.m 1/1.

Ny städentreprenör från årskiftet.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	297
Antal avgående medlemmar	32
Antal tillkommande medlemmar	28
Antal medlemmar vid årets slut	293

Under verksamhetsåret har 26 (15) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Styrelsen har handlagt och beslutat om förekommande andrahandsuthyrningar i enlighet med gällande stadgar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgifterna höjdes med 1% inför 2020.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	13 588	13 473	12 641	12 611
Resultat efter finansiella poster	1 178	699	1 509	907
Balansomslutning	54 852	54 967	53 015	50 772
Soliditet (%)	32,1	29,9	27,1	25,4
Årsavgifter, kronor per kvm	749	741	706	686
Lån per bostadsyta, kronor per kvm	2 099	2 113	2 123	2 013

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fonder för underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 801 906	2 659 914	14 522 399	-3 251 939	698 985	<b>16 431 265</b>
Avsättning till UH-fond			1 800 000	-1 800 000		<b>0</b>
Ianspråktagande fond			-628 052	628 052		<b>0</b>
Balanseras i ny räkning				698 985	-698 985	<b>0</b>
Årets resultat					1 178 272	<b>1 178 272</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 801 906</b>	<b>2 659 914</b>	<b>15 694 347</b>	<b>-3 724 902</b>	<b>1 178 272</b>	<b>17 609 537</b>

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 724 902
årets vinst	1 178 272
	<b>-2 546 630</b>

behandlas så att	
ianspråktagande av underhållsfond	-682 810
avsättning till underhållsfond	1 800 000
i ny räkning överföres	-3 663 820
	<b>-2 546 630</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	13 556 467	13 428 842
Övriga rörelseintäkter		31 557	43 794
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>13 588 024</b>	<b>13 472 636</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-8 697 249	-9 078 086
Personalkostnader	4	-239 305	-278 652
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-1 887 484	-1 821 479
Övriga rörelsekostnader	7	-979 532	-944 212
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 803 570</b>	<b>-12 122 429</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 784 454</b>	<b>1 350 207</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		445	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-606 627	-651 335
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-606 182</b>	<b>-651 222</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 178 272</b>	<b>698 985</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 178 272</b>	<b>698 985</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 178 272</b>	<b>698 985</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		1 178 272	698 985
Avsättning till fond yttre underhåll		-1 800 000	-1 800 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		682 810	318 326
Ianspråktagande av rep.fond hyreslägenhet		0	309 726
<b>Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll</b>		<b>61 082</b>	<b>-472 963</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	41 753 361	43 618 818
Inventarier, verktyg och installationer	6	97 449	100 372
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 850 810</b>	<b>43 719 190</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		6 000	6 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 856 810</b>	<b>43 725 190</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 628	11 730
Övriga fordringar		47 808	47 814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		233 999	276 096
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>314 435</b>	<b>335 640</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 681 010	10 906 365
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 681 010</b>	<b>10 906 365</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 995 445</b>	<b>11 242 005</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 852 255</b>	<b>54 967 195</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 801 906	1 801 906
Upplåtelseavgifter		2 659 914	2 659 914
Reparationsfond hyreslägenhet		0	309 726
Fond för yttre underhåll		15 694 347	14 212 673
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 156 167</b>	<b>18 984 219</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 724 902	-3 251 939
Årets resultat		1 178 272	698 985
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 546 630</b>	<b>-2 552 954</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 609 537</b>	<b>16 431 265</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	21 946 756	35 847 323
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 946 756</b>	<b>35 847 323</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		710 795	601 495
Skulder till kreditinstitut	8	13 850 567	200 000
Skatteskulder		37 629	29 034
Övriga skulder		42 550	55 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		654 421	1 802 791
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 295 962</b>	<b>2 688 607</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 852 255</b>	<b>54 967 195</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3).

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnaderna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentliga. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Skatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnader (komponenter)	15-100 år
Standardförbättringar, stambyten och garage	5-20 år
Inventarier	5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder		-16 000
Hysesintäkter, lokaler	-22 258	-22 258
Hysesintäkter, garage	-3 850	-7 850
Hysesintäkter, övriga objekt	-12 908	-11 700
Hysesintäkter, p-platser	-743 609	-766 400
Årsavgifter, bostäder	-12 773 842	-12 604 634
	<b>-13 556 467</b>	<b>-13 428 842</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Skötsel fastighet</b>		
Fastighetsskötsel	551 356	491 314
Städning	0	1 688
Snöröjning	444 413	711 103
Myndighetsbesiktningar inkl OVK	0	54 499
Vattenskador	332 970	0
	<b>1 328 739</b>	<b>1 258 604</b>
<b>Taxebundna driftkostnader</b>		
Uppvärmning	2 274 851	2 438 665
El	1 234 005	1 188 684
Vatten	1 084 821	1 131 949
Sophämtning	447 154	412 290
Kabel-TV	436 040	426 736
Fastighetsförsäkring	282 305	275 887
Kommunal avgift & fastighetsskatt	347 201	334 773
	<b>6 106 377</b>	<b>6 208 984</b>
<b>Reparation och löpande underhåll</b>		
Bostäder	2 500	87 035
Gemensamma utrymmen	101 527	254 416
Installationer	368 811	500 397
Övrigt	106 484	140 598
	<b>579 322</b>	<b>982 446</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	19 104	244 353
Övrigt	663 706	383 699
	<b>682 810</b>	<b>628 052</b>
<b>Summa</b>	<b>8 697 248</b>	<b>9 078 086</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

	2020	2019
Arvoden till styrelsen	187 475	215 825
Sociala avgifter	51 830	62 827
<b>Summa</b>	<b>239 305</b>	<b>278 652</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	60 916 092	58 720 340
Årets anskaffningar	0	2 195 752
Pågående arbeten		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 916 092</b>	<b>60 916 092</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 297 275	-15 601 798
Årets avskrivningar	-1 865 457	-1 695 477
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 162 732</b>	<b>-17 297 275</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>41 753 360</b>	<b>43 618 817</b>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	6 841 588	6 841 588
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnader	140 352 000	140 352 000
Taxeringsvärde mark	65 215 000	65 215 000
	<b>205 567 000</b>	<b>205 567 000</b>
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Taxeringsvärde bostäder	205 000 000	205 000 000
Taxeringsvärde lokaler	567 000	567 000
	<b>205 567 000</b>	<b>205 567 000</b>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 304 248	3 247 428
Inköp	19 104	56 820
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 323 352</b>	<b>3 304 248</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 203 876	-3 077 874
Årets avskrivningar	-22 027	-126 002
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 225 903</b>	<b>-3 203 876</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>97 449</b>	<b>100 372</b>

### Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Extern förvaltning och revision	755 691	768 351
Förbrukningsinventarier och material	72 161	28 129
Föreningskostnader	10 330	10 130
Administration och kommunikation	53 241	42 833
Konsult	65 064	69 861
Övriga förvaltningskostnader	23 045	24 907
	<b>979 532</b>	<b>944 211</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
Låneinstitut					
Stadshypotek		2020-06-20	3 643 166	3 643 166	0
Stadshypotek	2,11	2022-12-01	1 255 971	-	1 255 971
Stadshypotek	1,01	2023-10-30	2 462 872	-	2 462 872
Stadshypotek	1,63	2022-01-30	3 467 913	-	3 467 913
Stadshypotek		löst 2020	3 500 000	3 500 000	0
Stadshypotek	1,63	2022-01-30	3 160 000	-	3 160 000
Stadshypotek		löst 2020	3 345 399	3 345 399	0
Stadshypotek		löst 2020	1 212 002	1 212 002	0
Stadshypotek	1,74	2022-09-01	12 000 000	-	12 000 000
Stadshypotek		löst 2020	2 000 000	2 000 000	0
Stadshypotek	1,05	2021-06-30	0		13 450 567
			<b>36 047 323</b>	<b>13 700 567</b>	<b>35 797 323</b>
Kortfristig del av skulder					-13 850 567
Summa					21 946 756
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen					33 797 323

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder men förväntas refinansieras till aktuell volym.

### Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar, datapantbrev	36 292 700	36 292 700
Fastighetsinteckningar, skriftligt pantbrev	256 000	256 000
	<b>36 548 700</b>	<b>36 548 700</b>

Gustavsberg \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Jan Malmström

Isabella Lindeberg

Mikael Waerner

Carina Palmblad Malmström

Rickard Sjölander

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Martin Sjöberg  
Auktoriserad revisor