



Verksamhetsberättelse och årsredovisning 2023 för BRF Munken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-8027 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-13.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Tegelbränneriet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-03-01	1996

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partner / Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	36
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 765
6	förråd	11
Totalt 80 objekt		5 812

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 30 st 2 rok, 27 st 3 rok, 6 st 4 rok, 5 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tony Lyden	Ordförande	2015-05-28	
Roland Gröndal	Ledamot	2019-06-19	
Guna Frost-Germanis	Ledamot	2021-07-08	
Janurban Modigh	Ledamot	2016-06-08	
Per-Oluf Ståhl	Ledamot	2008-09-28	
Göran Eriksson	Ledamot	2015-05-28	2023-06-14
Eva Sagert	Ledamot	2008-09-28	
Ann Christina Lindblad	Ledamot	2020-08-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tony Lyden, Roland Gröndal, Per-Oluf Ståhl.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roland Gröndal, Per-Oluf Ståhl, Eva Sagert och Tony Lyden.

Revisorer har varit: Johan Lindegren med Mikael Westrell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Sverker Lindbo, Lena Rockberg och Erik Jakobsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-23. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-11.

Förvaltning

Föreningen anlitar HSB Stockholm för ekonomisk och administrativ förvaltning samt för fastighetsskötsel och markskötsel. Hisservice utförs av Elevate Stockholm AB.

Årsavgifter

Från april 2023 genomfördes en avgiftshöjning med 20 % främst p g a ökade taxebundna avgifter såsom fjärrvärme, el och vatten, samt ökade räntekostnader. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 10% från april 2024 för att möta ytterligare kostnadsökningar främst gällande taxebundna avgifter såsom fjärrvärme, vatten och sophämtning.

Tomträtsavgift

Tomträtsavgälden till Stockholms Stad uppgick under perioden till 776 900 kr enligt nuvarande avtal vilket gäller till och med 2025-02-28. Staden har under hösten 2023 meddelat föreningen att den årliga avgiften från 2025-03-01 kommer att uppgå till 1 939 000 kr. En viss nedsättning kommer att ske under de fyra första åren av avtalsperioden.

Nya stadgar

Föreningen har vid föreningsstämma 11 maj och vid extra stämma 23 augusti godkänt anpassning av föreningens stadgar till HSB:s normalstadgar 2023. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 13 november.

Under den senaste femårsperioden har följande underhåll genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Brandskydd - Uppdatering brandskydd
2023	Markytor / Husfris - Omläggning stenplattor nr 15 samt renovering av stenmur och trappa nr 17
2023	Fönster - Renovering och målning av fönster, entréer, portar mot park, balkongräcken
2023	Terrasser - renovering av ytskikt
2022	Markytor -Upprustning stenbeläggning
2022	Brandskydd -Uppdatering brandskydd
2021	VA - Stamspolning
2021	VA -Byte av tryckstegringspump för tappvatten
2021	VA -Ombyggnad av dagvatten vid cykelrum
2021	Tvättstuga -Utbyte torktumlare och torkskåp
2021	Värmesystem -Byte av cirkulationspump VVC
2021	Värmesystem -Byte av cirkulationspump för värmeåtervinning
2021	Ventilation -Byte av motorlager i 2 fläktaggregat
2020	Tak -Snörasskydd mot park
2020	Tak -Åtgärder för att höja säkerheten vid takarbeten
2020	Mark -Fällning av träd
2020	Miljörum -Målning av ytskikt
2020	Husfris -Omsättning av stenytor
2020	Hiss - Renovering hiss nr 9
2020	Terrass -Ytrenovering
2019	Byggnad -Ytbehandling ytterdörrar
2019	Tvättstuga - Utbyte tvättmaskin
2019-2020	Ventilation - Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
2019	Markytor -Upprustning stenbeläggning

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Brandskydd - Byte av rökluckor
2024	Värmesystem - Uppgradering av undercentral
kommande	Fasad - Renovering av skadad del av kupol
kommande	Hissar - Översyn
kommande	Låssystem -Byte av låssystem i portar
kommande	Markytor - Målning av staket uteplatser
kommande	Tvättstugor - Ytskiktsrenovering (estetiskt underhåll, ej prioriterat)
kommande	Källare -Målning golv källarkorridor (estetiskt underhåll, ej prioriterat)
kommande	Tak - Målning av plåtdetaljer
kommande	Markytor - Upprustning av planteringar

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 3,5 % av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras med 1,5 % av gällande prisbasbelopp vid varje pantsättning. Vid försenad betalning debiteras dröjsmålsränta. Vid andrahandsupplåtelse debiteras en avgift om 10 % av gällande prisbasbeloppet per år.

Föreningsverksamhet

Nyhetsbrevet Munken-aktuellt har givits ut 6 gånger under 2023. Nyhetsbrevet distribueras direkt i brevlådan eller anslås i alla portar och finns även på föreningens hemsida: <http://www.hsb.se/stockholm/munken>

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 1 uteplats upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 95.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	172	186	147	159	109
Skuldsättning, kr/kvm	4 170	4 170	4 170	4 170	4 337
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 204	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	164	146	145	125	129
Årsavgifter, kr/kvm	918	788	751	724	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	948	803	917	755	675
Nettoomsättning, tkr	5 408	4 653	4 439	4 282	3 917
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 456	68	-419	-263	-356
Soliditet, %	63	64	64	65	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning om förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 10 % från april 2024.

Styrelsen ser årsvis över föreningens förväntade kostnader och justerar avgiftsnivån vid behov. I samband med detta analyseras investeringsbehovet och finansieringen av planerade investeringar.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	30 065 166	0	0	30 065 166
Upplåtelseavgifter, kr	12 943 863	0	0	12 943 863
Underhållsfond, kr	7 319 295	0	-2 704 087	4 615 208
S:a bundet eget kapital, kr	50 328 324	0	-2 704 087	47 624 237
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 924 806	68 029	2 704 087	-2 152 689
Årets resultat, kr	68 029	-68 029	-2 456 220	-2 456 220
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 856 777	0	247 867	-4 608 909
S:a eget kapital, kr	45 471 547	0	-2 456 220	43 015 328

* Under året har ianspråktagande av underhållsfond skett med 2 704 087 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgar som föreningen antagit under 2023 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i räkenskaperna, i anspråkstagande från underhållsfonden kan göras tills den är upplöst.

Föreningen har under 2023 bytt stadgar och behöver ej längre göra avsättning till fond för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 856 776
Årets resultat, kr	-2 456 220
Anspråkstagande av underhållsfond, kr	2 704 087
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 608 909

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-4 608 909
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 407 552	4 650 066
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 039	2 550
Summa Rörelseintäkter		5 496 591	4 652 616
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 247 923	-3 370 330
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 089	-117 450
Personalkostnader	Not 6	-139 615	-133 885
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-728 484	-728 484
Summa Rörelsekostnader		-7 273 110	-4 350 149
Rörelseresultat		-1 776 519	302 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	31 791	12 078
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-711 492	-246 515
Summa Finansiella poster		-679 701	-234 437
Resultat efter finansiella poster		-2 456 220	68 029
Resultat före skatt		-2 456 220	68 029
Årets resultat		-2 456 220	68 029

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 66 116 281 66 844 765

*Summa Materiella anläggningstillgångar***66 116 281 66 844 765**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500**

Summa Anläggningstillgångar

66 116 781 66 845 265

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0 1 225

Aktuell skattefordran

0 268

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 789 710 1 116 474

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 287 139 353 279

*Summa Kortfristiga fordringar***2 076 850 1 471 245**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 300 000 2 300 000

*Summa Kortfristiga placeringar***300 000 2 300 000**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 35 275 39 094

*Summa Kassa och bank***35 275 39 094**

Summa Omsättningstillgångar

2 412 125 3 810 339

Summa Tillgångar

68 528 905 70 655 604

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	43 009 029	43 009 029
Fond för yttre underhåll	4 615 208	7 319 295
Summa Bundet eget kapital	47 624 237	50 328 324

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 152 689	-4 924 806
Årets resultat	-2 456 220	68 029
Summa Ansamlad förlust	-4 608 909	-4 856 776

Summa Eget kapital

43 015 328 **45 471 548**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 000 000	8 000 000
Summa Långfristiga skulder		8 000 000	8 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 234 183	16 234 183
Leverantörsskulder		216 468	134 659
Skatteskulder		4 842	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	38 378	30 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 019 707	784 807
Summa Kortfristiga skulder		17 513 578	17 184 056

Summa Skulder

25 513 578 **25 184 056**

Summa Eget kapital och skulder

68 528 905 **70 655 604**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 776 519 302 467

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 728 484 728 484

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

728 484 728 484

Erhållen ränta 29 574 12 078

Erlagd ränta -669 314 -236 808

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-1 687 775 806 220

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 69 457 -51 207

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 287 344 102 658

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

356 801 51 451

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 330 974 857 672

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0 0

Årets kassaflöde

-1 330 974 857 672

Likvida medel vid årets början **3 444 134 2 586 463**

Likvida medel vid årets slut **2 113 160 3 444 134**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Fram till och med räkenskapsår 2022 har reservering för framtida underhåll baserats på föreningens underhållsplan som beslutas av styrelsen.

Enligt de nya stadgar som föreningen antagit under 2023 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i räkenskaperna. Efter stadgeändringen lämnas istället information i förvaltningsberättelsen avseende senast uppdatering av investerings- och underhållsplanen samt genomsnittligt investeringsbehov.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	5 290 110	4 545 246
	Hyror lokaler	53 256	48 048
	Hyror förråd	13 500	13 500
	Övriga intäkter	50 686	44 023
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 407 552	4 650 817
	Hysesbortfall	0	-751
	<i>Summa</i>	0	-751
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 407 552	4 650 066
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	2 550
	Elstöd	89 039	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	89 039	2 550
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-382 937	-392 092
	Snö och halk-bekämpning	-117 831	-85 205
	Reparationer	-564 128	-285 419
	Planerat underhåll	-2 723 362	-283 623
	Försäkringsskador	-38 907	-85 757
	El	-337 258	-281 508
	Uppvärmning	-455 640	-441 181
	Vatten	-156 635	-127 235
	Sophämtning	-138 851	-112 907
	Fastighetsförsäkring	-125 406	-103 565
	Kabel-TV och bredband	-113 804	-112 795
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-120 177	-115 067
	Förvaltningsavtalskostnader	-196 087	-167 076
	Tomträttsavgäld	-776 900	-776 900
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 247 923	-3 370 330

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 830	-10 234
	Administrationskostnader	-46 424	-37 389
	Extern revision	-12 412	-11 838
	Medlemsavgifter	-26 720	-26 720
	Övriga förvaltningskostnader	-60 703	-31 269
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-157 089	-117 450
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-104 977	-96 600
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Övriga arvoden	-5 250	-4 830
	Sociala avgifter	-24 138	-27 625
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-139 615	-133 885
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	12 043	757
	Ränteintäkter HSB bunden placering	19 356	11 032
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	392	288
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	31 791	12 078
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-710 892	-243 905
	Övriga räntekostnader	-600	-2 610
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-711 492	-246 515

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 497 538	78 497 538
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	78 497 538	78 497 538
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 652 773	-10 924 289
	Årets avskrivningar	-728 484	-728 484
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-12 381 257	-11 652 773
	<i>Utgående redovisat värde</i>	66 116 281	66 844 765
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	116 000 000	116 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	418 000	418 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	180 000 000	180 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	296 418 000	296 418 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	46 388 300	46 388 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	46 388 300	46 388 300
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 777 885	1 105 040
	Övriga fordringar	11 825	11 433
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 789 710	1 116 474
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	2 217	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	284 922	353 279
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	287 139	353 279

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB		300 000	2 300 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		300 000	2 300 000

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handkassa		0	521
Nordea		35 275	38 573
<i>Summa Kassa och bank</i>		35 275	39 094

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	1,0%	2025-03-10	3 000 000	0
Nordea	1,0%	2025-02-19	5 000 000	0
Nordea	4,29%	2024-03-07	7 234 183	0
Nordea	4,56%	2024-02-20	9 000 000	0
			24 234 183	0

Långfristig del		8 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		16 234 183
Kortfristig del		16 234 183
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld		0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till		0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till		0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,30%	
Finns swap-avtal	Nej	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	1,0%	2025-03-10	3 000 000	0
Nordea	1,0%	2025-02-19	5 000 000	0
Nordea	4,29%	2024-03-07	7 234 183	0
Nordea	4,56%	2024-02-20	9 000 000	0
			24 234 183	0

Nästa års amortering av långfristig skuld		0
Lån som ska konverteras inom ett år		16 234 183
Kortfristig del		16 234 183

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	24 004	24 004
	Momsskuld	4 653	3 237
	Övriga kortfristiga skulder	9 721	3 166
	<i>Summa Övriga skulder</i>	38 378	30 407
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	448 912	399 476
	Upplupna räntekostnader	77 223	35 045
	Övriga upplupna kostnader	493 572	350 286
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 019 707	784 807

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Munken nr 250 i Stockholm, org.nr. 716417-8027

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Munken nr 250 i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Munken nr 250 i Stockholm för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Lindegren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TONY LYDEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 10:27:44



EVA SAGERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:29:46



PER-OLUF STÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:11:27



ROLAND GRÖNDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 12:34:48



ANN CHRISTINA LINDBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 20:04:20



GUNA FROST-GERMANIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 11:02:40



JANURBAN MODIGH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:33:30



JOHAN LINDEGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:33:44



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 06:20:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Munken nr 250 i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN LINDEGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:39:15



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 06:20:20



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.