

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Munin

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Fredrik Björklund	Ordförande
Bo David Olof Hägg	Sekreterare
Lars Björkås	Ledamot
Nils Bertil Engström	Ledamot
Inger Elisabet Westling	Ledamot

Jan Christer Björkemo	Suppleant
Katarina Castagno	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ted Sundberg	Ordinarie Extern	ess2 redovisning och revision AB
--------------	------------------	----------------------------------

Valberedning

Eva Eriksson	Sammankallande
Eva Norén	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRANLO 23:1	1963	Sundsvall

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1964 och består av 4 flerbostadshus.

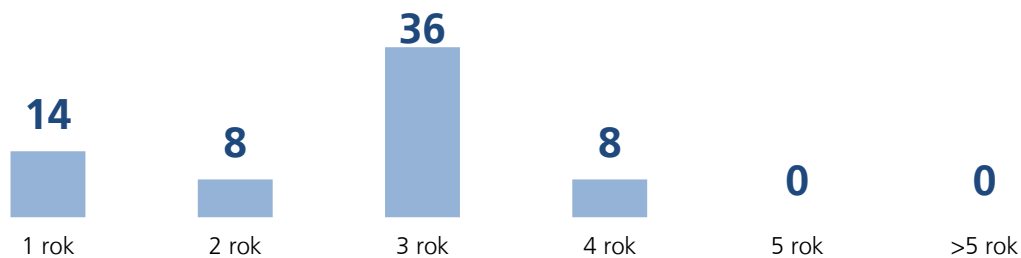
Värdeåret är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 166 m², varav 4 722 m² utgör boyta och 444 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hårfrisörska	45 m ²	Tills vidare
Sportfiskeklubben	60 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Bordtennisrum
Snickarbod	Medlemmarnas bod
Tvättstuga	Tvättstuga, mangelrum, två torkrum
Cykelrum	Fyra stycken
Skyddsrum	1

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddstolpar för elbilar	2022 - 2023	
om målning garagevägg	2021	
Grävning/utjämning samt asfaltering av marken i anslutning till Munin 1-4	2021	
Byte av garageportar	2020	
installerat ventilation soprum	2020	
Kontroll lekpark/underhåll	2019	
Nytt golv cykelrum Munin 11-13	2019	
Vindsventilation Munin 8-10	2019	
Uppförande av sopsorteringsrum	2019	
Nytt markyttskikt lekpark	2019	
träskyddsimpregnering uteplatser	2019	
Nytt staket lekpark	2019	
Renovering av snörasskydd	2018	
Återställning asfalt genom Sundsvall Elnät	2018	
Nya uteplatser Muninvägen 1-7	2018	
Utbyggnad/inglasning av samtliga balkonger.	2017 - 2018	Avslutat våren 2018
Byte torktumlare tvättstuga.	2017	
Målning tvättstuga	2017	
Lagning av asfalten på Muninvägen	2016	
Byte av en del armaturer utomhus	2016	
Installerat Bergvärme	2015	
Kontroll och underhåll av lekparken	2015	
Byte till säkerhetsdörrar i hela fastigheten Munin	2014	Avslutat januari 2015
Stambyte i hela fastigheten Munin	2014	
Ny el i hela fastigheten Munin	2014	
Byte av träpanel, Muninv- 1-7	2013	
Reparation av värmesystemet.	2012	
Utbyte av avstängningsventiler i värmesystemet.		
Nya källardörrar, utsides, 7 stycken	2011	
Ny stödmur vid Munin 4	2011	
Snörasskydd på samtliga hus	2011	
Takfotsbrädor på samtliga hus som fågelhinder	2011	
Plåthuvar på samtliga skorstenar	2011	
Radiatorerna i hela Munin har utrustas med nya ventiler och termostater	2010	
Målning av tvättstugan, torkrum, källargång, pingisrum, husgrunder och Fiskeklubbens lokal	2010	
Utökning av parkeringsplatser	2009	
Samtliga trapphus har målats om.	2009	
Nya armaturer i trapphus, källargångar, cykelrum	2009	
Renovering av balkonger	2008	
Fönsterbyte	2005	
Radonmätning	2004	December. Normala värden
Installation av åtta markradonsugar-Tätning av kulvertgenomföring i hus B samt anslutning av utsug till undertrycksventilator.	2004	2004

Radonmätning	2004	maj
Skärmtak	2003 - 2004	
Dränering och asfaltering	2001 - 2002	
Rörstambyte	1998	Badrum
Omläggning av tak	1989 - 1990	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Vindsventilation samtliga huskroppar	2025	Pågående projekt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Gemensamt bredband/TV	Tele2
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Sjöléns fastighetskötsel AB
Städning av trapphus	Jeanettes Städ AB
Elhandel	Göteborgs Energi
Lägenhetsuppläsning	Securitas

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % män.

Föreningens ekonomi

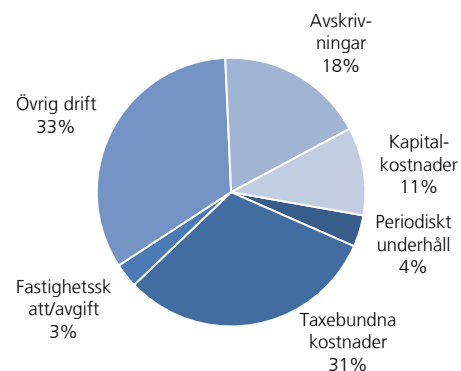
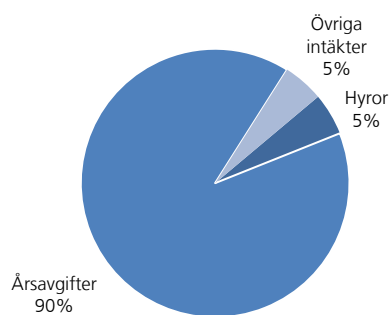
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2024-01-01 med 0 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 889 165	3 211 497
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 495 390	3 454 546
Finansiella intäkter	4 736	442
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 349
Ökning av kortfristiga skulder	0	736 235
	3 500 126	4 204 572
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 144 167	2 610 531
Finansiella kostnader	316 917	294 325
Ökning av materiella anläggningstillgångar	362 169	0
Ökning av kortfristiga fordringar	37 687	0
Minskning av långfristiga skulder	604 472	622 048
Minskning av kortfristiga skulder	959 438	0
	4 424 850	3 526 904
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 964 441	3 889 165
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-924 724	677 668

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st
Överlåtelse under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	667	654	642	630
Hyror/m ² hyresrättsyta	531	526	385	345
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 689	3 817	3 949	4 082
Elkostnad/m ² totalyta	120	100	90	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	39	30	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	57	60	67
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	508	-40	175	232
Nettoomsättning (tkr)	3 483	3 445	3 334	3 251

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 722 m² bostäder och 444 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	492 227	0	0	492 227
Upplåtelseavgifter	997 198	0	0	997 198
Fond för yttre underhåll	83 136	83 136	-71 175	71 175
S:a bundet eget kapital	1 572 561	83 136	-71 175	1 560 600
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 594 970	-83 136	31 318	-4 543 152
Årets resultat	508 128	508 128	39 857	-39 857
S:a fritt eget kapital	-4 086 842	424 992	71 175	-4 583 009
S:a eget kapital	-2 514 281	508 128	0	-3 022 409

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	508 128
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 511 834
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-83 136</u>
summa balanserat resultat	-4 086 842

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

83 136

-4 003 706

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 483 361	3 444 661
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 029	9 885
Summa rörelseintäkter		3 495 390	3 454 546
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 722 210	-2 246 748
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 806	-128 683
Personalkostnader	Not 6	-259 152	-235 100
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-530 914	-589 989
Summa rörelsekostnader		-2 675 081	-3 200 519
RÖRELSERESULTAT		820 309	254 026
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 736	442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-316 917	-294 325
Summa finansiella poster		-312 181	-293 883
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		508 128	-39 857
ÅRETS RESULTAT		508 128	-39 857

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	12 146 405	12 311 140
Inventarier	Not 9	0	4 010
Summa materiella anläggningstillgångar		12 146 405	12 315 150
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 149 905	12 318 650
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		523	417
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 957 816	3 878 353
Summa kortfristiga fordringar		2 958 339	3 878 770
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 441	1 441
		1 441	1 441
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		59 388	25 994
Summa kassa och bank		59 388	25 994
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 019 168	3 906 205
SUMMA TILLGÅNGAR		15 169 073	16 224 855

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 489 425	1 489 425
Fond för yttre underhåll	Not 13	83 136	71 175
Summa bundet eget kapital		1 572 561	1 560 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 594 970	-4 543 152
Årets resultat		508 128	-39 857
Summa fritt eget kapital		-4 086 842	-4 583 009
SUMMA EGET KAPITAL		-2 514 281	-3 022 409
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	8 164 448	13 634 404
Summa långfristiga skulder		8 164 448	13 634 404
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 254 484	4 389 000
Leverantörsskulder		124 474	847 179
Skatteskulder		15 313	6 095
Övriga skulder		57 115	54 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	67 520	315 824
Summa kortfristiga skulder		9 518 906	5 612 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 169 073	16 224 855

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20-33 år	20-33 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Fönster	33 år	33 år
Markanläggning	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Balkonger	40 år	40 år
Altaner	20 år	20 år
Laddstolpar	10 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 147 424	3 088 867
Hyror lokaler	68 557	67 892
Hyror parkering	48 125	48 500
Hyror garage	52 200	54 200
Hyror förråd	8 100	8 100
Bredbandsintäkter	102 960	102 960
Elintäkter moms	36 855	68 175
Överlåtelse/pantsättning	19 079	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 949
Öresutjämnning	62	18
	3 483 361	3 444 661

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	12 029	9 885
		12 029	9 885
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	160 649	152 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 213	16 500
	Städning entreprenad	113 250	115 875
	Myndighetstillsyn	0	4 628
	Garage/parkering	0	3 537
	Gård	1 319	7 303
	Serviceavtal	8 490	10 445
	Förbrukningsmateriel	10 401	3 644
	Fordon	0	653
		297 321	315 085
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 020
	Entré/trapphus	0	4 970
	Lås	0	1 265
	VVS	11 310	21 322
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 920
	Ventilation	4 476	14 211
	Elinstallationer	0	7 699
	Garage/parkering	0	26 890
		15 786	82 297
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	113 478	0
	Mark/gård/utemiljö	0	699 271
		113 478	699 271
	Taxebundna kostnader		
	El	621 219	514 505
	Vatten	194 409	199 877
	Sophämtning/renhållning	106 638	98 213
	Grovsopor	9 880	7 116
		932 147	819 711
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 104	70 977
	Kabel-TV	199 107	41 060
	Bredband	5 674	145 317
		277 885	257 354
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 593	73 030
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 722 210	2 246 748

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 751	3 113
	Tele- och datakommunikation	3 507	7 608
	Inkassering avgift/hyra	1 074	463
	Revisionsarvode extern revisor	12 975	12 575
	Föreningskostnader	23 798	3 588
	Styrelseomkostnader	0	3 192
	Fritids- och trivselkostnader	274	1 382
	Förvaltningsarvode	69 073	75 568
	Administration	32 472	6 522
	Korttidsinventarier	1 790	0
	Konsultarvode	7 382	8 063
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 710	6 610
		162 806	128 683
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	114 800	100 700
	Löner	110 589	104 400
	Sociala kostnader	33 763	30 000
		259 152	235 100
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	90 000	90 000
	Förbättringar	432 778	486 918
	Markanläggning	4 126	4 126
	Inventarier	4 010	8 944
		530 914	589 989

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 761 255	21 761 255
	Nyanskaffningar	362 169	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 123 424	21 761 255
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 450 115	-8 869 070
	Årets avskrivningar enligt plan	-526 904	-581 045
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 977 019	-9 450 115
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 146 405	12 311 140
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	500 000	500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 951 000	19 465 000
	Taxeringsvärde mark	4 761 000	4 260 000
		27 712 000	23 725 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 361 000	23 460 000
	Lokaler	351 000	265 000
		27 712 000	23 725 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	235 326	235 326
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	235 326	235 326
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-231 316	-222 372
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 010	-8 944
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-235 326	-231 316
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 010
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	5 124	5 109		
	Momsavräkning	21 597	10 073		
	Klientmedel hos SBC	1 850 325	2 812 738		
	Fordringar	26 042	0		
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433		
		2 957 816	3 878 353		
<hr/>					
Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Länsförsäkringar fond	0	2 689	1 441	
		1 441	2 689	1 441	
<hr/>					
Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31		
	Vid årets början	71 175	71 175		
	Reservering enligt stadgar	83 136	71 175		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-71 175	-71 175		
	Vid årets slut	83 136	71 175		
<hr/>					
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	2,680 %	966 000	989 000	2028-12-01
	Handelsbanken	1,050 %	2 520 000	2 580 000	2024-09-30
	Handelsbanken	1,630 %	3 970 000	4 080 000	2023-01-30
	Handelsbanken	1,120 %	1 093 264	1 119 608	2026-04-30
	Handelsbanken	0,000 %	996 140	1 019 740	2023-09-30
	Swedbank	3,390 %	454 528	477 256	Rörlig ränta
	Handelsbanken	2,240 %	2 499 000	2 557 800	2023-04-30
	Handelsbanken	0,000 %	0	3 400 000	Lånet löst
	Handelsbanken	2,470 %	1 600 000	1 800 000	2023-09-01
	Handelsbanken	3,080 %	3 320 000	0	2027-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		17 418 932	18 023 404	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 254 484	-4 389 000	
			8 164 448	13 634 404	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 005 684 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 715 100	20 715 100

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	5 500	0
	Sociala avgifter	1 728	0
	Ränta	18 986	16 179
	Avgifter och hyror	41 306	299 645
		67 520	315 824

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

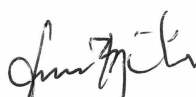
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Sundsvall den 15 2023


Fredrik Björklund
Ordförande 2/5-23


Bo David Olof Hägg
Sekreterare 2/5-23


Lars Björkås
Ledamot 2/5-23


Nils Bertil Engström
Ledamot 2/5-23


Inger Elisabet Westling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/5 2023


Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Munin
Org.nr. 789200-1277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Munin för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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
- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Munin för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorers ansvar

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

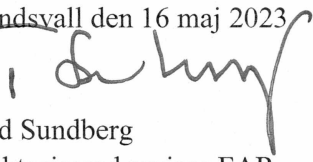
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 16 maj 2023



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor FAR

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se