

Årsredovisning
för
Brf Munklägret 14

716418-8141

Räkenskapsåret

2019

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

2019 i korthet

Under året 2019 har föreningen fortsatt med underhåll av fastigheten.
90% av samtliga fönster har målats och vid behov renoverats, men ännu ej slutförts.
Nya mattor i entreerna.
Upprustning, målning av källarens gångar och utrymmen.
Brandsyn har genomförts.
Kallraset från hissmaskinrummet, KH, har åtgärdats.
Inspektion av gårdens bjälklag har inletts.
Ventilationsdragning till uthyrningslokal i källare är genomförd.

Mer detaljinformation finns att läsa på nästkommande sida "åtgärder under året"

ns

ns

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Munklägret 14, belägen i Stockholms kommun inom Stockholms stad, med gatuadresserna Norr Mälarstrand 20 och Kungsholms Hamnplan 2, förvärvades 1994-06-30. På fastigheten finns 1 bostadshus med byggår 1929-1931 innehållande 35 lägenheter, varav 1 för närvarande upplåts med hyresrätt och 34 upplåts med bostadsrätt.

Fastighetens tomtareal är 1 137 kvm. Marken innehas med äganderätt. Den totala byggrätten enligt taxering uppgår till 6 267 kvm, varav boytan uppgår till 5 014 kvm (bostadsrättsyta 4 979 kvm samt hyresrättsyta 35 kvm), uthyrda lokalytan till 55 kvm och övriga ytor inkl garage, föreningslokal, trapphus mm till 1 198 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 35 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
5 st	3 st	2 st	9 st	6 st	10 st

Lokaler

Föreningen hyr ut en lokal med hyresrätt om cirka 55 kvm + 40 kvm.

Gemensamhetsanläggningar

Innergård med växter, garage, tvättstuga, förråd för barnvagnar och cyklar, förråd för föreningen samt källar och vindsförråd.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelseansvar ingår.

Fastighetsförvaltning

Den löpande ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB, Den tekniska förvaltningen och den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av Trond Olsson, anställd av föreningen på deltid sedan 2008-12-01. Ersättningen består dels av överenskommen lön per månad, dels av debiterade extratimmar enligt attesterat underlag.

Genomförda åtgärder under året

De åtgärder som planerades 2018 för genomförande under 2019 har till viss del genomförts.

- Yttersidor på balkongdörrar och fönster har målats och renoverats där behov funnits.
- Målning av källarens väggar och gångar, samt kompletteringsmålning i nya garagedelen.
- Nya gaståta dörrar har monterats i garage mot Kungsholmshamnplan för att förhindra avgaser från garaget att dras upp. Ett undertryck finns i trapphuset på Kungsholms Hamnplan därav denna åtgärd.
- Kallraset från hissmaskinrummet har åtgärdats.
- Inspektion av gårdens bjälklag har inletts. Där det vid första inspektionen visade sig att reparationen troligtvis inte skulle bli så omfattande.
- Brandsyn har genomförts, med några mycket små påpekanden.
- Radonmätningen som påbörjades under januari månad 2019 har avslutats under året med ett bra mätresultat där alla värden, låg klart under maxgränsen.
- Ventilation finns nu indragen till uthyrningslokalen i källare. Denna lokal saknade tidigare ventilation.

HE

HE
50

Planerade åtgärder 2020

- Fortsatt av arbetet med målning av yttersidor på balkongdörrar, fönster samt renoveras där behov finns.
- Fortsatt översyn av värmesystemet i syfte att få en bättre temperaturreglering fortgår.
- Inspektion av gårdens bjälklag fortsätter, åtgärder planeras
- Stambyten av kvarvarande lägenheter, 1 lägenhet på Norr Mälarstrand och 2 lägenheter på Kungsholms Hamnplan skall stambytas 2020.
- Målning av källarens kvarvarande väggar, dörrar som ej hanns med 2019 samt golv garage/ garagedfart.
- Planering inför ett eventuellt byte av takplåt i samband med renovering och insättning av takfönster i läg 1163.
- Vid Brandsynen framkom att de plansteg som sotarna och besiktningsmännen skall stå på för att utföra sitt arbete är för lågt placerade. Skall planeras under året.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>Årtal</i>	<i>Åtgärd</i>
okänt	Elstigare byttes innan föreningen bildades.
2008	Renovering av trapphusen.
2008	Rengöring av radiatorsystemet samt infört fullflödssystem.
2008-2009	Målning, renovering av fönsterpartier.
2009	Fastighetens yttertak målades om.
2006-pågår	Merparten av avlopp och vattenstammar har bytts ut kontinuerligt i samband med renovering av lägenheter.
2006-2010	Fasadrenovering samt målning av fasad innergård (2006) och mot gatan (2010).
2010	Balkongrenoveringar målning samt ny fuktspärr mot golvet.
2012	Montering av värmekablar på tak och i stuprör.
2014-2015	Lägenhetsdörrar mot trapphusen utbyta till säkerhetsklassade dörrar.
2008-2018	Ventilation, från självdrag och mekanisk ventilation till endast mekanisk frånluftsventilation påbörjades 2008 och är slutförd med godkänt resultat 2018.
2018	Nytt passersystem, porttelefon.
2019	Två nya P-platser har tillförts.
2019	Nytt ventilationssystem i vår uthyrningslokal i källaren.
2019	Målning av fastighetens fönster.

NA 3

NA 3

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1984-10-15. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 1994-06-14 och nuvarande stadgar registrerades den 2018-12-04.

Styrelse

Styrelsens ordinarie ledamöter väljs på ett (1) år. Ersättare väljs på ett (1) år. Under bokslutsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Thomas Bergman	Ledamot, Ordförande
Lennart Claesson	Ledamot
Trond Olsson	Ledamot
Mia Bronner	Ledamot
Gösta Lemne	Ledamot

Salim Tarazi	Suppleant
Anna Freyschuss	Suppleant
Lars Wadin	Suppleant

Revisorer

Kerstin Hedberg	Extern auktoriserad revisor, Finnhammars
Bertil Carstam	Intern revisor
Per Axel Folker	Revisorssuppleant

Valberedning

Elsie Wadin	Sammanställande
Frida Bergman	
Lena Söderberg	

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört tio (10) protokollförda sammanträden.

Information och kommunikation

En höstfest och ett glögg mingel har hållits i föreningen under hösten. Hemsidan är nu uppdaterad.

Avtal

ComHem
Telenor
FG:s städteam
Electrolux tvättstuga
Una Portar - Garaget
Värmeanläggning tak
Fortum
Stockholm Vatten
Stockholm Stad sophämtning
Fastighetsägarna sopor/jour
Bostadsrätterna
Skanova (telekabelskåp i källaren) 2015
Arcada AB

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 3 överlåtelser ägt rum.

Andrahandsuthyrning

Vi hade vid årsskiftet två stycken andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att vid beaktansvärda skäl hyra ut på en kontraktstid om 6 månader med möjlighet till förlängning ytterligare 6 månader. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.



Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2014-01-01 genom en höjning med 2 procent. F.n. Inga planerade höjningar.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för täckande av föreningens kostnader samt stadgeenliga avsättningar till fonder. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna medlemmarna emellan baseras enligt stadgarna på lägenheternas andelstal.

Underhåll

Föreningen har f n en 10-årig underhållsplan och avsätter årligen i storleksordningen 700 000 kr i budget till denna.

Finansiering

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll, se tabell med nyckeltal. Reserverna sparas för närvarande på räntebärande konto hos SBAB. Under året har genomfört underhåll betalats kontant. Föreningen har ett stort låneutrymme i händelse av att framtida större underhåll inte skulle kunna täckas med likvida reserver.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Föreningen är för närvarande obelånad. Vid föreningens bildande togs lån upp med 12,6 mkr vilket motsvarade 59 % av taxeringsvärdet vid förvärvstidpunkten. Sedan förvärvstillfället har föreningen kunnat betala av alla lån främst tack vare upplåtelseavgifter i samband med ombildning av lokalhyresrätter till bostadsrätter.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 225 915 000 kr, varav markvärde 149 000 000 kr och byggnaderna 76 915 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2019 har varit 1 377 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Årsavgift genomsnitt kr / kvm bostadsrättsyta	458	458	460	460
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 771	940	765	752
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	449	428	442	410
Drift exkl u-håll/rep kr / kvm byggnadsyta	234	217	196	192
Förvaltning och administration kr / kvm byggnadsyta	30	25	30	34
Personal och arvoden kr / kvm byggnadsyta	47	35	40	53
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	99	107	107	107
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	0	0	0	0
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	122	127	148	118

(Bostadsrättsyta 4 979 kvm, hyresrättsyta 35 kvm lokalyta 55 kvm samt byggnadsyta 6 267 kvm)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift genomsnitt kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Lokalhyror kr / kvm lokalyta

Anger den genomsnittliga årshyran av lokalhyresgäster under året per kvadratmeter total lokalyta.

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Drift exkl u-håll/rep kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala kostnader för drift och skötsel exklusive underhåll och reparationer per kvadratmeter av den totala byggnadsytan.

Förvaltning och administration kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala kostnader för förvaltning och administration per kvadratmeter av den totala byggnadsytan.

Personal och arvoden kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala kostnader för arvoden, lön och sociala avgifter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan.

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "uab", "88", and "Th S".

Styrelsen för Brf Munklägret 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelseansvar ingår.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Föreningen har 34 medlemslägenheter tillika röstberättigade. Vid årets början hade föreningen 51 medlemmar. Under året har tre lägenheter bytt ägare, sex medlemmar har därav beviljats utträde och sex personer beviljats inträde med nytt medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 51 medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 817	2 685	2 768	2 572	2 794
Resultat efter finansiella poster	-1 400	-746	-1 080	-2 913	-817
Soliditet (%)	98	99	99	98	99

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- inbetalninga r	Uppskrivn. fond	Fond för yttre underhåll	Dispositions fond	Fritt eget kapital	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 799	31 541	0	32	-13 260	76 112
Disposition av föregående års resultat:			102		-102	0
Nyttjat fond yttre underh			-102		102	0
Årets resultat					-1 400	-1 400
Belopp vid årets utgång	57 799	31 541	0	32	-14 660	74 712

WBE

*Th 8/12
GP*

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 260 144
årets förlust	-1 400 070
	-14 660 214

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll enl stadgar

101 705

Nyttjande av fond för yttre underhåll

101 705

i ny räkning överföres

-14 863 624

-14 660 214

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

ns E

88
1/10 *62*

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 816 517	2 685 279
Summa rörelseintäkter	1	2 816 517	2 685 279
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-3 131 076	-2 404 794
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-189 077	-154 357
Personalkostnader	7, 8	-297 138	-218 314
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-620 996	-672 709
Summa rörelsekostnader		-4 238 287	-3 450 174
Rörelseresultat		-1 421 770	-764 895
Finansiella poster			
Ränteintäkter		21 700	18 631
Resultat efter finansiella poster		-1 400 070	-746 264
Årets resultat	9	-1 400 070	-746 264

170 92

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Yta i egen ägo

10

0

0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

68 868 570

69 489 566

Summa anläggningstillgångar

68 868 570

69 489 566

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

12

709 108

912 971

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

56 594

42 124

Summa kortfristiga fordringar

765 702

955 095

Kassa och bank

Kassa och bank

6 351 234

6 329 534

Summa omsättningstillgångar

7 116 936

7 284 629

SUMMA TILLGÅNGAR

75 985 506

76 774 195

TH 82
50

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

57 799 168

57 799 168

Dispositionsfond

31 729

31 729

Uppskrivningsfond

31 541 192

31 541 192

Summa bundet eget kapital

89 372 089

89 372 089

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-13 260 144

-12 513 880

Årets resultat

-1 400 070

-746 264

Summa fritt eget kapital

-14 660 214

-13 260 144

Summa eget kapital

74 711 875

76 111 945

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

819 865

356 593

Övriga skulder

9 650

11 728

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

444 116

293 929

Summa kortfristiga skulder

1 273 631

662 250

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

75 985 506

76 774 195

Handwritten signature

Handwritten signature

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (100 år)	1%
Fastighetsförbättringar (10-25 år)	4-10%

Not 1 Rörelseintäkter

	2019	2018
Årsavgifter	2 287 370	2 278 785
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	4 262	0
Hyror bostäder	49 492	46 572
Hyror lokaler	97 410	51 696
Hyror parkering/garage	235 400	163 200
Kommunikation (TV, Tele, IT)	120 780	121 968
Övriga intäkter	21 803	23 058
	2 816 517	2 685 279

Not 2 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Fastighetsskötsel	39 679	44 926
Städning	112 364	82 915
Sotning	17 410	0
Hiss	26 269	12 329
Serviceavtal	1 128	0
Förbrukningsinventarier fastighet	9 760	0
	206 610	140 170

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and the letters "GA".

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation byggnad	319	8 127
Reparation bostäder	0	1 351
Reparation portar & lås	56 262	18 165
Reparation hiss	34 276	38 806
Reparation elinstallationer	2 777	16 448
Reparation tvättstuga	11 608	7 770
Reparation soprum/sophus	0	14 926
Reparation VVS	9 082	30 769
Reparation ventilation	0	14 510
Övriga reparationer	8 247	21 626
	122 571	172 498

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll byggnad	21 844	0
Periodiskt underhåll lokaler	30 906	0
Underhåll portar och låssystem	0	589 655
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	191 855	0
Periodiskt underhåll tvättstuga	0	44 008
Periodiskt underhåll installationer	0	12 407
Periodiskt underhåll stammar	81 862	0
Periodiskt underhåll ventilation	164 267	207 674
Periodiskt underhåll hiss	0	18 347
Periodiskt underhåll fönster	737 580	0
Periodiskt underhåll garage/bilplats	316 026	0
	1 544 340	872 091

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	111 025	109 920
Uppvärmning	747 345	734 090
Vattenkostnader	79 696	78 047
Renhållning	69 357	58 302
Försäkring	60 779	54 910
Kommunikation (TV, Tele, IT)	121 724	116 403
Fastighetsskatt	67 345	68 362
Övriga kostnader fastighet	284	0
	1 257 555	1 220 034

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada	54 845	53 749
Revisionsarvode (extern)	44 045	31 227
Juridiska åtgärder	10 852	0
Föreningsavgifter	10 140	9 979
Kostnader för stämma	10 950	19 829
Övriga förvaltningskostnader	58 246	39 573
	189 078	154 357

Not 7 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	1	1

Not 8 Personalkostnader

	2019	2018
Lön - fastighetsskötsel	175 212	137 525
Styrelsearvoden	47 500	45 500
Sociala avgifter	51 285	35 289
Övriga kostnadsersättningar	23 141	0
	297 138	218 314

Not 9 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2019	2018
Årets resultat	-1 400 070	-746 264
Justering för avskrivningskostnader	620 996	672 709
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	1 544 341	872 091
Underhållsöverskott	765 267	798 536

Byggnadsytan är 6 267 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 122 kr/kvm (127 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Handwritten signature

Handwritten signature

Not 10 Yta i egen ägo

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	3 141 262
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 141 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 676 190	44 676 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 676 190	44 676 190
Ingående avskrivningar	-8 836 937	-8 164 228
Årets avskrivningar	-620 996	-672 709
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 457 933	-8 836 937
Ingående uppskrivningar	33 650 313	33 650 313
Utgående ackumulerade uppskrivningar	33 650 313	33 650 313
Utgående redovisat värde	68 868 570	69 489 566
Taxeringsvärden byggnader	76 915 000	48 023 000
Taxeringsvärden mark	149 000 000	106 000 000
	225 915 000	154 023 000
Bokfört värde byggnader	24 443 570	25 064 566
Bokfört värde mark	44 425 000	44 425 000
	68 868 570	69 489 566

Not 12 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel på skattekonto	197 822	176 381
Skattefordran	86 248	86 932
Likvida medel på eget bankkonto i SHB hos ekonomisk förvaltare	425 038	649 658
	709 108	912 971

no B

*80
Tho Ge*

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning i eget förvar	28 722 600	28 722 600
	28 722 600	28 722 600

Stockholm 2020-04-06



Thomas Bergman
Ordförande




Gösta Lemne



Trond Olsson



Marie Bronner



Lennart Claesson

Vår revisionsberättelse har lämnats *2020-05-13*



Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor



Bertil Carstam
Revisor
Interna lekmannarevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Munklägret nr 14**
Org.nr. 716418-8141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Munklägret nr 14 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-7. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 på 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Munklägret 14 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 2020-05-13



Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Bertil Carstam
Förtroendevald revisor