Årsredovisning 2025
Brf Munin 40

769623-4066



rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Munin 40

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 5
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 18**

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar följande fastighet:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Munin 4	2011	Stockholm

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus innehållande 27 bostadsrätter, två hyreslägenheter, fyra bostadsrättslokaler och en lokal på adressen Hagagatan 50 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1912 och har värdeår 1950.

Marken innehas med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 241 kvm, varav 1 809 kvm utgörs av lägenhetsyta och 432 kvm avser hyreslokalen samt bostadsrättslokalerna.

Lägenhetsfördelning

8 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
1 st	5 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-05-26 och därefter påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Sonja Daltung (avgått 251222)	Ordförande
Axel Lindgren	Ordförande
Bart Van Den Broeck	Styrelseledamot
David Jangdal	Styrelseledamot
Karin Lind	Styrelseledamot
Sandra Grennard	Styrelseledamot
Ida Susanna Maria Bergfeldt	Suppleant
Roger Holm	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Staffan Hanes.

Firmateckning

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

Revisorer

Till revisor har Carina Westlund Myren valts, med Magnus Emilsson som revisorssuppleant. Båda från BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

Utförda historiska underhåll

2013
- Fiberbredband
- Ny tvättstuga
- Brandtätning av dörrar
- Renovering/ny hisskorg gathus
- Balkonger
- Renovering/tätskikt gårdar
- Stambyte badrum/kök
- Ny takkontraktion källare inkl. Mark-/tätskikt innergårdar inkl. glaskupoler
- Renovering källarplan
- Ombyggnation vind/källare
- Byggnation av förvaringsutrymmen och altaner (inkl. stor altan för föreningsmedlemmar)
- Målning av trapphus och dörrar

2014
- Fasadrenovering mot gatan

2015
- Fönsterrenovering
- Ny entréport

2018
- Hissen har fått en ny hastighetsregulator vilket kommer att innebära färre driftsstopp
- Nya dörrstängare på portarna
- Uppfräschning av lokal

2019
- Målning av portar mot innergård
- Målning av trapp till källarplan
- Renovering av hyresrätter
- Reparation och underhåll av pumpgroparna i gatuhuset

2020
- Ny säkerhetsdörr till lokalen i källaren

2022
- Renovering hyresrätt

2022-2023
- Renovering fasader mot gården

Planerade underhåll

2026
- Renovering balkongerna mot gatan

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Bredband	Ownit
Ekonomisk Förvaltning	Simpleko AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Städ	EZ Proffs Städ AB
Teknisk förvaltning och Fastighetsservice	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en förlust. Resultatet är bättre i jämförelse med år 2024, där förändringen främst beror på högre intäkter i förhållande till lägre reparationskostnader. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte likviditeten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under år 2025 minskat i jämförelse med år 2024.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 10 % den 1 september 2025. I samband med budgetarbetet inför år 2026 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt avsättning till yttre fond.

Underhåll och reparationer

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 108 tkr och planerat underhåll för 59 tkr.

En del av de åtgärder som genomförts under året är följande:

- Byte reglercentral
- Kanalrensning och injustering

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 429 008	2 185 576	1 907 589	1 831 443
Resultat efter fin. poster	-174 488	-772 708	-651 681	-2 826 381
Soliditet (%)	65	65	66	66
Yttre fond	200 516	100 258	0	522 567
Taxeringsvärde	93 600 000	100 258 000	100 258 000	100 258 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	997	881	761	741
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,7	85,5	84,1	84,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 797	12 797	12 325	12 325
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 112	12 112	11 665	11 665
Sparande / kvm totalyta, kr	193	-99	-45	143
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	21	23	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	185	187	169	151
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	39	31	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	249	246	223	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,24	2,77	1,92	0,99
Räntekänslighet (%)	12,83	14,52	16,19	16,64

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar. Avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet, och om dessa räknas bort så har föreningen ett positivt resultat med 374 tkr. Föreningens kassaflöde är positivt och uppgår till 420 tkr. Utöver detta så har föreningen i jämförelse med år 2024 ökat sitt sparande per kvm från -99 till 193, samt att styrelsen genomförde en avgiftshöjning med 10 % från 1 september 2025. Med hänsyn till detta så bedömer styrelsen att föreningen har möjlighet att finansiera sin framtida ekonomiska åtaganden.

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	57 488 542	-	-	57 488 542
Upplåtelseavgifter	3 010 440	-	-	3 010 440
Fond, yttre underhåll	100 258	-	100 258	200 516
Direkt kapitaltillskott	618 227	-	-	618 227
Balanserat resultat	-9 409 872	-772 708	-100 258	-10 282 838
Årets resultat	-772 708	772 708	-174 488	-174 488
Eget kapital	**51 034 887**	**0**	**-174 488**	**50 860 399**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 282 838
Årets resultat	-174 488
Totalt	**-10 457 326**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	93 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-58 900
Balanseras i ny räkning	-10 492 026
	-10 457 326

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 429 008	2 185 577
Övriga rörelseintäkter	3	9 896	-1
Summa rörelseintäkter		**2 438 904**	**2 185 576**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 306 132	-1 434 585
Övriga externa kostnader	9	-157 353	-242 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 880	-550 839
Summa rörelsekostnader		**-2 012 365**	**-2 228 220**
RÖRELSERESULTAT		**426 539**	**-42 644**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 280	9 515
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-608 307	-739 579
Summa finansiella poster		**-601 027**	**-730 064**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-174 488**	**-772 708**
ÅRETS RESULTAT		**-174 488**	**-772 708**

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	76 303 795	76 817 191
Markanläggningar	12	165 605	188 729
Maskiner och inventarier	13	106 427	118 787
Summa materiella anläggningstillgångar		**76 575 827**	**77 124 707**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**76 575 827**	**77 124 707**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 040	32 593
Övriga fordringar	14	6 651	5 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	46 676	52 551
Summa kortfristiga fordringar		**73 367**	**90 642**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 848 792	1 429 032
Summa kassa och bank		**1 848 792**	**1 429 032**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 922 159**	**1 519 674**
SUMMA TILLGÅNGAR		**78 497 986**	**78 644 381**

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 117 209	61 117 209
Fond för yttre underhåll		200 516	100 258
Summa bundet eget kapital		**61 317 725**	**61 217 467**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 282 838	-9 409 872
Årets resultat		-174 488	-772 708
Summa fritt eget kapital		**-10 457 326**	**-10 182 580**
SUMMA EGET KAPITAL		**50 860 399**	**51 034 887**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 419 063	17 838 126
Övriga långfristiga skulder		41 766	0
Summa långfristiga skulder		**8 460 829**	**17 838 126**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 723 126	9 304 063
Leverantörsskulder		73 731	91 710
Skatteskulder		25 775	6 024
Övriga kortfristiga skulder		900	28 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	353 226	341 071
Summa kortfristiga skulder		**19 176 758**	**9 771 368**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**78 497 986**	**78 644 381**

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**426 539**	**-42 644**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	548 880	550 839
	975 419	**508 195**
Erhållen ränta	195	2 592
Erlagd ränta	-609 933	-737 264
Erhållen utdelning	7 085	6 923
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**372 766**	**-219 554**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 275	74 167
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 047	-177 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**377 994**	**-322 426**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 000 000
Depositioner	41 766	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**41 766**	**1 000 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**419 760**	**677 575**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 429 032**	**751 457**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 848 792**	**1 429 032**

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Munin 40 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 - 2,5 %
Markanläggningar	5 %
Installationer	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 741 504	1 538 742
Årsavgifter, lokaler	373 732	330 230
Hyresintäkter, bostäder	145 508	137 906
Hyresintäkter, lokaler	135 183	157 878
Hyresintäkter, arrende	6 000	6 000
Övriga intäkter	155	1 900
Pant- och överlåtelseavgifter	20 234	9 097
Andrahandsuthyrning	6 692	3 824
Summa	**2 429 008**	**2 185 577**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	9 897	0
Övriga intäkter	-1	-1
Summa	**9 896**	**-1**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Vidarefakturering	9 897	0
Fastighetsskötsel	43 974	30 297
Städning	70 250	64 438
Teknisk administrativ förvaltning	18 489	13 423
Besiktning och service	10 588	28 236
Radon	2 891	7 860
Brandskydd	9 813	0
Yttre skötsel	2 202	1 742
Vinterunderhåll	8 913	7 553
Entrémattor	14 895	14 232
Summa	**191 911**	**167 780**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	108 156	166 883
Reparation försäkringskada	0	272 927
Summa	**108 156**	**439 810**

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	58 900	0
Summa	**58 900**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	49 015	46 726
Uppvärmning	415 358	418 216
Vatten	94 163	86 290
Sophämtning	91 842	81 132
Summa	**650 378**	**632 364**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 291	75 761
Bredband	52 500	52 500
Fastighetsskatt och avgift	165 996	66 370
Summa	**296 787**	**194 631**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 972	5 738
Juridiska kostnader	1 438	4 938
Övriga förvaltningskostnader	2 457	50 744
Revisionsarvoden	22 750	22 000
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	10 184	13 955
Ekonomisk förvaltning	75 347	73 409
Pant- och överlåtelsekostnad	20 234	9 097
Konsultkostnader	0	52 145
Serviceavgift branschorganisation	5 773	5 681
Bankkostnader	5 599	5 089
Tillsynsavgifter Myndigheter	11 600	0
Summa	**157 353**	**242 796**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	608 307	738 606
Övriga räntekostnader	0	973
Summa	**608 307**	**739 579**

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 038 995	83 038 996
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**83 038 995**	**83 038 995**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 221 804	-5 706 449
Årets avskrivning	-513 396	-515 355
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 735 200**	**-6 221 804**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**76 303 795**	**76 817 191**
I utgående restvärde ingår mark med	*40 948 237*	*40 948 237*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 200 000	30 725 000
Taxeringsvärde mark	59 400 000	69 533 000
Summa	**93 600 000**	**100 258 000**

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	462 479	462 479
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**462 479**	**462 479**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-273 750	-250 626
Årets avskrivning	-23 124	-23 124
Utgående ackumulerad avskrivning	**-296 874**	**-273 750**
Utgående restvärde enligt plan	165 605	188 729

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	247 215	247 215
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**247 215**	**247 215**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-128 428	-116 068
Årets avskrivning	-12 360	-12 360
Utgående ackumulerad avskrivning	**-140 788**	**-128 428**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**106 427**	**118 787**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 471	3 432
Övriga fordringar	3 180	2 066
Summa	**6 651**	**5 498**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 215	12 424
Försäkringspremier	13 121	12 681
Bredband	8 750	8 750
Ekonomisk förvaltning	19 590	18 696
Summa	**46 676**	**52 551**

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-08-28	2,77 %	7 419 063	7 419 063
SEB	2026-02-28	0,92 %	7 419 063	7 419 063
SEB	2026-03-28	2,30 %	7 399 063	7 399 063
SEB	2026-11-28	2,66 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2026-04-28	2,34 %	955 000	955 000
SEB	2026-11-28	2,38 %	950 000	950 000
SEB	2027-11-28	2,77 %	1 000 000	1 000 000
Summa			**27 142 189**	**27 142 189**
Varav kortfristig del			18 723 126	9 304 063

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 142 189 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	5 250	7 425
El	4 189	4 192
Uppvärmning	53 979	58 339
Utgiftsräntor	19 777	21 403
Vatten	15 732	14 391
Sophantering	15 307	13 522
Förutbetalda avgifter/hyror	217 992	201 049
Beräknat revisionsarvode	21 000	20 750
Summa	**353 226**	**341 071**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 257 189	28 257 189

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholms kommun

Axel Lindgren
Ordförande

Bart Van Den Broeck
Styrelseledamot

David Jangdal
Styrelseledamot

Karin Lind
Styrelseledamot

Sandra Grennard
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Westlund Myrén, BoRevision i Sverige AB
Revisor

rkd-Gk0abl-rJYWGk06ZI



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 13:04

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 28.04.2026 09:30

DOCUMENT ID:
rJYWGk06Zl

ENVELOPE ID:
rkd-Gk0abl-rJYWGk06Zl

DOCUMENT NAME:
Brf Munin 40, 769623-4066 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:
87749e56d7d96e330640a8e10c057ba222ff29ab08a8fbce72f84e2c0846dfe2ca91cc28a42eeff22bd0e265809e362405c7260cb2174e9fd8a7142230cd0553

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AXEL LINDGREN	**Signed**	**28.04.2026 11:19**	**eID**	**Swedish BankID**
axellindgren@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 11:18	Low	IP: 193.46.242.163
2. Bart Van Den Broeck	**Signed**	**28.04.2026 12:29**	**eID**	**Swedish BankID**
bart.vandenbroeck1@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 09:55	Low	IP: 31.211.229.131
3. Karin Anna Maria Lind	**Signed**	**30.04.2026 16:28**	**eID**	**Swedish BankID**
karinlindh@yahoo.com	Authenticated	30.04.2026 16:26	Low	IP: 94.191.136.171
4. SANDRA GRENNARD	**Signed**	**04.05.2026 17:21**	**eID**	**Swedish BankID**
sandra.grennard@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 10:14	Low	IP: 31.211.229.139
5. DAVID JANGDAL	**Signed**	**05.05.2026 03:30**	**eID**	**Swedish BankID**
djangdal@gmail.com	Authenticated	05.05.2026 02:44	Low	IP: 103.109.157.20
6. CARINA WESTLUND MYRÉN	**Signed**	**05.05.2026 13:04**	**eID**	**Swedish BankID**
carina.westlund.myren@borevision.se	Authenticated	05.05.2026 12:59	Low	IP: 83.253.184.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Munin 40, org.nr. 769623-4066

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Munin 40 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 avveckla 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 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.

S1tbGJ06be-HJeYZGJRabg

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Munin 40 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

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 revisionssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
S1tbGJ06be-HJeYZGJRabg

SEALED BY Verified S1TBGJ06BE-HJEYZGJRABG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 13:04

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 28.04.2026 09:30

DOCUMENT ID:
HJeYZGJRabg

ENVELOPE ID:
S1tbGJ06be-HJeYZGJRabg

DOCUMENT NAME:
Munin 40 Revisionsberättelse 20251231.pdf
2 pages

SHA-512:
c684f7ecdc4c80177e71620f9b92963c9af1f4092c03932378c2064810fa82139f23a3f1a6b8cb6dba66e0c2c9c759d5635292780fca541869e74274324bdeba

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA WESTLUND MYRÉN	Signed	05.05.2026 13:04	eID	Swedish BankID
carina.westlund.myren@borevision.se	Authenticated	05.05.2026 12:59	Low	IP: 83.253.184.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed