



Välkommen till årsredovisningen för Brf Munin 137

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MUNIN 30	1995	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 237 kvm och 2 lokaler om 463 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 700 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Åhlund	Ordförande
Dieter Jorbahn	Styrelseledamot
Liselott Litzell	Styrelseledamot
Stig Carl-Petter Eriksson	Styrelseledamot
Gustaf Thunved	Styrelsesuppleant

Valberedning

Chatarina Liljegren
Moa Schmidt-Gunke

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

Revisorer

Richard Lindberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 1998** ● Omputsning av fasad - Gatufasad mot Sveavägen
Rök/skorstenskanalreovering
- 2000-2002** ● Rörstambyte och elstambyte
- 2004** ● Nya balkonger
- 2006** ● Fönster mot Sveavägen - Bullerdämpandeglas och omkittning
- 2007** ● Fönster mot gård - Byte till energiglas och reovering
Uppvärmning - Byte expansionskärl, radiatortermostater och gruppventiler mm
Avisningselslinga - Stupränna tak och stuprör
- 2008** ● Energideklartion
OVK-besiktning
Nytt gårdsbjälklag
Besiktning av elstad - besiktning samt brandskyddskontroll-lägenhet/eldstad av
2.asotningsdistrikt
- 2009** ● Installation av fibernät från Telia
lantmäteriet har fått lägenhetsregister
Entregolv slipat
- 2010** ● Portlås
- 2011** ● Undercentral - ny undercentral (värmecentral) genom Fortum
- 2012-2013** ● Innergård - Upprustning
Tillvatten - Tillvatten främ huvudledningen byttes
- 2013** ● Ventilation till källarlokal

2017	●	Renovering av hiss - ca. Maj- Juni
2019	●	OVK-besiktning Fasad mot gård - Juni-November OVK Energideklaration
2019-2020	●	Radonmätning - December- Februari
2020	●	Besiktning av eldstad - Besiktning av Stockholms 2:a sotningsdistrikt
2021	●	Ommålning av Tak - Maj- Juni Dimson Ny Värmekabel Taket - Maj -juni Dimson
2022	●	Miljöförvaltningen - Besiktning 2022-09-22
2023	●	Installation av ljussensor i trapphuset samt renovering av fönster mot Sveavägen, Besiktning av elstaden av Stockholms 2 : a Sotningsdistrikt Nytt portlås till samtliga dörrar mot Sveavägen och även mot gården
2024	●	Stamspolning
2025	●	Installation av ny tvättmaskin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen amorterat återstående låneskulder. Vid räkenskapsårets slut har föreningen inga kvarvarande lån. Ett beslut om en höjning på 8% av avgiften togs i slutet av 2025 i syfte att täcka ökade driftkostnader och bygga upp ett ökat sparande inför framtida renoverings- och underhållsbehov. Höjning av avgiften började gälla från 1 januari 2026. Under 2025 fastställde Högsta förvaltningsdomstolen att bostadsrättsföreningar med blandad verksamhet får använda omsättningsmetoden vid fördelning av ingående moms. Metoden baseras på respektive verksamhets omsättning och kan ge ett högre avdrag än den tidigare använda ytmetoden. Föreningen har därför rättat sina momsavdrag retroaktivt för åren 2019 - 2024, vilket har resulterat i en återbetalning från Skatteverket om totalt 230 000 kronor. Framåt kommer omsättningsmetoden att användas i föreningens momsredovisning.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 221 220	1 208 693	1 210 467	1 194 525
Resultat efter fin. poster	196 567	-284 428	-592 349	-19 063
Soliditet (%)	96	69	58	60
Yttre fond	276 113	172 695	454 806	282 111
Taxeringsvärde	59 631 000	57 565 000	57 565 000	57 565 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	535	528	520	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,5	52,2	51,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	3 334	3 403	3 440
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	2 345	2 394	2 420
Sparande / kvm totalyta, kr	294	20	103	171
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	32	29	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	178	217	173	155
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	20	49	48	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	227	298	250	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	2,32	2,14	-
Räntekänslighet (%)	-	6,32	6,55	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	6 651 462	-	-	6 651 462
Upplåtelseavgifter	11 381 814	-	-	11 381 814
Fond, yttre underhåll	172 695	-19 041	122 459	276 113
Balkongfond	39 136	-	1 920	41 056
Balanserat resultat	-8 046 797	-265 387	-122 459	-8 434 643
Årets resultat	-284 428	284 428	196 567	196 567
Eget kapital	9 913 882	0	198 487	10 112 368

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 312 184
Årets resultat	196 567
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 459
Totalt	-8 238 077

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-8 238 077

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 221 220	1 208 693
Övriga rörelseintäkter	3	230 525	0
Summa rörelseintäkter		1 451 745	1 208 693
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-740 905	-866 770
Övriga externa kostnader	9	-132 339	-220 824
Personalkostnader	10	-30 180	-30 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-302 946	-298 872
Övriga rörelsekostnader		-46 105	0
Summa rörelsekostnader		-1 252 475	-1 416 644
RÖRELSERESULTAT		199 270	-207 950
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 198	16 999
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-23 901	-93 477
Summa finansiella poster		-2 703	-76 478
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		196 567	-284 428
ÅRETS RESULTAT		196 567	-284 428

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	9 353 991	9 652 779
Maskiner och inventarier	13	50 277	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 404 268	9 652 779
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 800	1 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 800	1 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 406 068	9 654 579
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 516	34 536
Övriga fordringar	15	1 116 697	4 667 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	42 113	48 795
Summa kortfristiga fordringar		1 181 326	4 750 745
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 181 326	4 750 745
SUMMA TILLGÅNGAR		10 587 394	14 405 324

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 033 276	18 033 276
Fond för yttre underhåll		276 113	172 695
Balkongfond		41 056	39 136
Summa bundet eget kapital		18 350 445	18 245 107
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 434 643	-8 046 797
Årets resultat		196 567	-284 428
Summa ansamlad förlust		-8 238 077	-8 331 225
SUMMA EGET KAPITAL		10 112 368	9 913 882
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	3 987 270
Leverantörsskulder		108 493	58 883
Skatteskulder		143 748	142 118
Övriga kortfristiga skulder		50 000	89 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	172 785	213 596
Summa kortfristiga skulder		475 026	4 491 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 587 394	14 405 324

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	199 270	-207 950
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	302 946	298 872
	502 216	90 922
Erhållen ränta	21 198	16 999
Erlagd ränta	-33 587	-92 972
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	489 827	14 949
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 266	25 142
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 460	48 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	479 633	88 235
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-54 435	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-54 435	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 860 000
Balkongfond	1 920	1 920
Amortering av lån	-3 987 270	-82 766
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 985 350	3 779 154
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 560 152	3 867 389
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 577 922	710 533
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 017 769	4 577 922

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Munin 137 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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:

Stomme och grund	1,78 %
Yttertak	1,78 %
Fasader	1,78 %
Balkonger	1,78 %
Fönster	1,78 %
Stamledningar VA	1,78 %
Stamledningar Värme	1,78 %
Styr & övervakning	3,71 %
El	1,78 %
Hissar	2,23 %
Okänt konto: 1210	8,33 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	600 816	583 356
Hysesintäkter bostäder	0	25 976
Hysesintäkter lokaler, moms	591 012	581 856
Deb. fastighetsskatt, moms	30 900	30 900
Intäkter kabel-TV	17 892	11 300
Bredband	40 572	36 052
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-72 744	-79 560
Dröjsmålsränta	462	360
Pantsättningsavgift	2 940	573
Överlåtelseavgift	2 903	2 866
Administrativ avgift	588	196
Andrahandsuthyrning	5 880	14 818
Öres- och kronutjämnning	-1	0
Summa	1 221 220	1 208 693

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återvunnen moms	230 525	0
Summa	230 525	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	22 263	22 134
Sotning	0	12 670
Besiktningar	0	4 050
Hissbesiktning	1 911	1 920
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	33 220	0
Brandskydd	2 602	2 643
Gårdkostnader	2 838	3 996
Gemensamma utrymmen	1 297	0
Serviceavtal	16 045	13 695
Serviceavtal, hissar	9 954	0
Förbrukningsmaterial	585	210
Summa	90 715	61 318

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	3 771
Dörrar och lås/porttele	6 080	0
VVS	0	35 487
Ventilation	7 686	0
Vattenskada	0	16 644
Summa	13 766	55 902

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönster	0	19 041
Summa	0	19 041

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	48 308	53 671
Uppvärmning	303 428	369 182
Vatten	33 678	82 917
Sophämtning/renhållning	44 743	45 984
Summa	430 157	551 754

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	80 485	51 728
Självrisk	0	1 500
Kabel-TV	18 060	13 870
Bredband	35 484	40 148
Fastighetsskatt	72 238	71 510
Summa	206 267	178 755

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	0	13 710
Inkassokostnader	515	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 719	36 272
Styrelseomkostnader	0	118
Fritids och trivselkostnader	465	0
Föreningskostnader	5 123	5 934
Förvaltningsarvode enl avtal	77 465	77 236
Överlåtelsekostnad	1 873	5 909
Pantsättningskostnad	4 013	860
Administration	1 122	73 823
Konsultkostnader	5 113	6 500
Bostadsrätterna Sverige	4 930	0
Summa	132 339	220 824

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	23 900	23 900
Arbetsgivaravgifter	6 280	6 278
Summa	30 180	30 178

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	23 931	93 453
Kostnadsränta skatter och avgifter	-30	24
Summa	23 901	93 477

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 666 987	18 666 987
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 666 987	18 666 987
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 014 208	-8 715 336
Årets avskrivning	-298 788	-298 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 312 996	-9 014 208
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 353 991	9 652 779
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 420 100</i>	<i>2 420 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 746 000	14 614 000
Taxeringsvärde mark	37 885 000	42 951 000
Summa	59 631 000	57 565 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	67 153	67 153
Årets inköp	54 435	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	121 588	67 153
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-67 153	-67 153
Årets avskrivning	-4 158	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-71 311	-67 153
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 277	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 800	1 800
Summa	1 800	1 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	82 209	89 492
Momsavräkning	16 719	0
Transaktionskonto	149 367	561 334
Borgo räntekonto	868 403	4 016 588
Summa	1 116 697	4 667 414

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 029	19 244
Förutbet försäkr premier	27 310	25 861
Förutbet kabel-TV	4 549	4 646
Förutbet bredband	3 225	0
Upplupna intäkter	0	-956
Summa	42 113	48 795

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-03-01	1,27 %	0	600 000
Handelsbanken	2025-03-30	4,28 %	0	228 946
Handelsbanken	2025-09-30	1,20 %	0	493 000
Handelsbanken	2025-03-30	4,28 %	0	680 184
Handelsbanken	2025-03-01	1,27 %	0	1 000 000
Handelsbanken	2025-03-30	2,57 %	0	985 140
Summa			0	3 987 270
Varav kortfristig del			0	3 987 270

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	167	181
Uppl kostn el	4 367	4 492
Uppl kostnad Värme	41 602	42 303
Uppl kostn räntor	0	9 686
Uppl kostn vatten	-20 416	16 292
Uppl kostnad Sophämtning	8 954	8 529
Uppl kostnad arvoden	23 900	23 900
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 509	7 509
Förutbet hyror/avgifter	106 702	100 704
Summa	172 785	213 596

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 972 000	5 972 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

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

Dieter Jorbahn
Styrelseledamot

Liselott Litzell
Styrelseledamot

Mikael Åhlund
Ordförande

Stig Carl-Petter Eriksson
Styrelseledamot

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

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 14:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.03.2026 09:35

DOCUMENT ID:

rJUSMq8cWe

ENVELOPE ID:

SJBSzcUcWe-rJUSMq8cWe

DOCUMENT NAME:

Brf Munin 137, 716460-2323 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

3db9dc48c2e008015716e8c2e2c885891ea3dc16cbcad
8741b71746c4f0fb4325171bae2f09f41ec654687dc6ada
b775ced23b5c9ead561587cad61ebab0bbfb

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. DIETER JORBAHN dieter.jorbahn@telia.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 09:50 17.03.2026 09:46	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.212.57
2. LISELOTT LITZELL liselott.litzell@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 19:32 17.03.2026 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.111.97
3. PER MIKAEL CHRISTER Å HLUND mikael.ahlund76@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 20:32 17.03.2026 20:32	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.132.243
4. CARL-PETTER ERIKSSON carlpettere@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 21:11 17.03.2026 21:02	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.141.252
5. Richard Lindberg richard.lindberg@rsm.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 14:58 18.03.2026 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 193.15.253.230

* 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 137

Org.nr 716460-2323

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Munin 137 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

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 Brf Munin 137 för räkenskapsåret 2025 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 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 provar 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Lindberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 14:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.03.2026 09:35

DOCUMENT ID:

B1UHGcLq-l

ENVELOPE ID:

rkrrfcL5-g-B1UHGcLq-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse brf munin 137 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

628dcb564159d0f81849698573707174aa10282ee9173

76095ab786c20c931f3e3ce4200bbcf872031d77a06751

2541fc7e1047e6a6e2be0ffaa4b053f2cbc7a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Richard Lindberg	Signed	18.03.2026 14:58	eID	Swedish BankID
richard.lindberg@rsm.se	Authenticated	18.03.2026 14:58	Low	IP: 193.15.253.230

* 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