

Årsredovisning

Brf Munspelet 9

769637-9937

Styrelsen för Brf Munspelet 9 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen äger marken.

Föreningens fastighet är inte del i en samfällighet.

Föreningen har sitt säte i Älvsjö, Stockholms kommun.

Styrelsens upprättade ekonomiska plan registrerades den 27 april 2021, och de gällande stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 22 september 2020.

En underhållsplan för föreningens fastighet med tillhörande bostäder är under framtagande.

Då bostäderna är nybyggda föreligger inget underhåll de närmsta åren, men avsättning till underhållsfond ska över tid göras i enlighet med den ekonomiska planen. Större avsättningar kommer göras år 2027 för att kompensera för åren 2023-2024.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm, i försäkringen ingår det även ansvarsförsäkring för styrelsen.

STYRELSEN OCH ÖVRIGA FUNKTIONER

Sedan stämman 2025-06-25 har styrelsen bestått av:

Ordinarie styrelseledamter

Carl Larsson, ordförande

Richard Englund

Morten Schmidt

Gianfranco Simonetta

Styrelsesuppleanter

Maria Hellmo-Larsson

Annsophie Lennartsson

Auktoriserad revisor

Johan Wahlström, BRF Revisorerna

Styrelsen höll 1 protokollfört styrelsemöte under året.

BOSTÄDER

Antal	Typ	Total yta
4	Lägenheter	572

Väsentliga händelser

Ingen förändring har skett på leverantörssidan under 2025.

Föreningen beslutade under 2025 att kallvatten faktureras ut till respektive hushåll utifrån den individuella mätningen som redan fanns på plats, tidigare har kallvatten ingått i avgiften. Detta för att täcka ökade kostnader för vatten samtidigt som det blir en indirekt höjning av avgiften. Uppskattad vattenkostnad är 6 tkr per hushåll och år.

Det lilla överskott som föreningen får av denna åtgärd stärker likviditeten och möjligheten till underhållsavsättning ytterligare.

Medlemsinformation

Föreningen har åtta medlemmar.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	404	386	442	65
Resultat efter finansiella poster	-146	-190	-134	
Soliditet %	85	84	84	65
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	672	648	772	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	9 496	9 594	9 692	
Sparande (kr) per kvadratmeter	133	56	56	
Räntekänslighet %	13	14	13	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	42	36	109	
Vatten (kr) per kvadratmeter	42	36	24	

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Av föreningens förlust (-145 595 kr) består 221 945 kr av avskrivningar vilka enbart påverkar resultatet men inte föreningens likviditet. I takt med att lånen amorteras ner så sjunker också räntekostnaderna och styrelsen har brutit ut kostnaderna för vatten som nu faktureras respektive hushåll.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 760 000	-134 477	-190 032	30 435 491
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		-190 032	190 032	0
Årets resultat			-145 595	-145 595
Belopp vid årets utgång	30 760 000	-324 509	-145 595	30 289 896

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-324 510
Årets resultat	-145 595
<i>Summa</i>	<i>-470 105</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-470 105
<i>Summa</i>	<i>-470 105</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	403 585	385 512
Övriga rörelseintäkter	3	4 995	25 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		408 580	410 512
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-91 342	-134 882
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-221 945	-221 945
Summa rörelsekostnader		-313 287	-356 827
Rörelseresultat		95 293	53 685
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		–	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 888	-243 719
Summa finansiella poster		-240 888	-243 717
Resultat efter finansiella poster		-145 595	-190 032
Resultat före skatt		-145 595	-190 032
Årets resultat		-145 595	-190 032



BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	35 709 858	35 931 803
Summa materiella anläggningstillgångar		35 709 858	35 931 803
Summa anläggningstillgångar		35 709 858	35 931 803
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 252	82 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 082	20 778
Summa kortfristiga fordringar		85 334	103 348
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		39 833	19 803
Summa kassa och bank		39 833	19 803
Summa omsättningstillgångar		125 167	123 151
SUMMA TILLGÅNGAR		35 835 025	36 054 954

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och insatsemissioner		30 760 000	30 760 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>30 760 000</i>	<i>30 760 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-324 510	-134 477
Årets resultat		-145 595	-190 032
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-470 105</i>	<i>-324 509</i>
Summa eget kapital		30 289 895	30 435 491
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	–	5 431 952
Summa långfristiga skulder		–	5 431 952
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 431 952	56 016
Leverantörsskulder		8 800	8 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		104 378	122 696
Summa kortfristiga skulder		5 545 130	187 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 835 025	36 054 954

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	95 293	53 685
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	221 945	221 945
Erlagd ränta	-240 888	-243 717
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>76 350</i>	<i>31 913</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	18 014	-78 552
- Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-18 318	46 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	76 046	252
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-56 016	-56 016
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-56 016	-56 016
Årets kassaflöde	20 030	-55 764
Likvida medel vid årets början	19 803	75 567
Likvida medel vid årets slut	39 833	19 803



NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisnings- och värderingsprinciper är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenters bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delat upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Typ	Nyttjandeperiod	Procent
Stomme och grund	100	1
Stomkompletteringar	50	2
Värme Sanitet VA	50	2
El	50	2
Ventilation	50	2
Fasad/fönster/balkong	40	2,5
Yttertak	20	5
Utemiljö allmänhet	25	4

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett

tillförlitligt sätt. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas

Latent skatteskuld

På grund av den uppskrivning som skett av föreningens fastighet är det bokförda värdet högre än det skattemässiga anskaffningsvärdet. Det innebär att det föreligger en latent skatteskuld. Denna latent skatteskuld kommer endast att aktualiseras om föreningen skulle avyttra fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025-12-31	2024-12-31
	Åravgifter	384 433	371 148
	Fiber	19 152	14 364
	Summa	403 585	385 512

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga intäkter	4 995	25 000
	Summa	4 995	25 000

Not 4	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	Vatten och avlopp	23 961	20 775
	Avfall	8 802	8 123
	Övriga fastighetskostnader	–	28 000
	Fastighetsförsäkring	16 117	14 947
	Ersättningar till revisor	10 000	12 750
	Redovisningstjänster	11 814	29 186
	Övriga förvaltningskostnader	1 200	1 754
	Bredband	19 448	19 348
	Summa	91 342	134 883

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 306 289	22 306 289
	Utgående anskaffningsvärden	22 306 289	22 306 289
	Ingående avskrivningar	-388 197	-166 252
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-221 945	-221 945
	Utgående avskrivningar	-610 142	-388 197
	Redovisat värde	21 696 147	21 918 092

Not 6	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 250 000	15 250 000
	Summa ställda säkerheter	15 250 000	15 250 000

Det finns inga eventalförpliktelser att redovisa.

Not 7 Långfristiga skulder

Lån som ska ränteändras inom 12 månader betraktas som en kortfristig skuld.

Lånenummer	Ränteändring	Räntesats	2025	2024
90623066807	2026-12-31	4,41%	2 715 976	2 743 984
90623066815	2026-12-31	4,41%	2 715 976	2 743 984
Summa lån			5 431 952	5 487 968
Varav kortfristig del			5 431 952	56 016

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-05-15

UNDERSKRIFTER

Stockholm

Undertecknad den dag som framgår av min/våra elektroniska underskrifter

Carl Anders Erik Fredrik Larsson

Gianfranco Simonetta

Richard Carl Englund

Morten Schmidt

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Wahlström
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 11:40

SENT BY OWNER:

Eva Fandén Bodén • 20.05.2026 12:02

DOCUMENT ID:

S1niUbjkfl

ENVELOPE ID:

By5s8Wskzg-S1niUbjkfl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Munspelet 9 20250101-20251231.pdf

f

12 pages

SHA-512:

c8f45918610d1558ba392ba5f9c8b9199d15a935bed99f
20d4f667ea73e8deec709ead7b0660e45d544b46c19b35
23c1aa7f0b53f0343fcb9feb084ed3055fc

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. Gianfranco Simonetta gianfranco.simonetta@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 12:03 20.05.2026 12:03	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
2. Richard Carl Englund richardenglund@hotmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 09:49 25.05.2026 09:46	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
3. MORTEN SCHMIDT mail@mortenschmidt.dk	 Signed Authenticated	25.05.2026 10:41 25.05.2026 10:36	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
4. CARL LARSSON carl_larsson500@msn.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 10:53 25.05.2026 10:51	eID High	Swedish BankID Swedish BankID
5. JOHAN WAHLSTRÖM info@brfrevisorerna.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 11:40 25.05.2026 11:40	eID High	Swedish BankID Swedish BankID

* 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