Årsredovisning

för

Munken i Varberg Bostadsrättsförening

769614-6252

Räkenskapsåret

2025

Penneo dokumentnyckel: TKD3V-QQFEU-G32IR-CYRKJ-JFEAS-VN8KR

Styrelsen för Munken i Varberg Bostadsrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen registrerades 2006.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades i juni 2007 och nuvarande stadgar registerades 2018-11-12.

Föreningen har sitt säte i Varberg.

Föreningen beskattas som privatbostadsförening, vanligen kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna Strandpiparen 5 och Strandpiparen 13, i Varbergs Kommun. Byggår 1987.

Föreningens byggnader utgörs av två st flerbostadshus i tre våningar med 10 lägenheter som upplåtits med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 12 st. garage och 4 st. gästparkeringsplatser.

Den totala ytan uppgår till 908 kvm varav 883 kvm utgör boyta.

Lägenhetsfördelning:
6 st. 3 rum och kök
4 st. 4 rum och kök

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB till 2027-12-31.

Markplanering AB bistår med fastighetsskötsel.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar Halland.

Penneo dokumentnyckel: TKD3V-QQFEU-G32IR-CYRKJ-JFEAS-VN8KR

Fastighetens tekniska status

Under 2021 har en underhållsplan upprättas avseende perioden 2022-2036 med en total kostnad för perioden om 3 130 000 kr. Då man vid utgången av 2021 inkl. årets reservering har avsatt 237 000 kr i fond för yttre underhåll, så innebär underhållsplanen en årlig avsättning om 192 866 kr från år 2022 och 15 år framåt.

OVK har upprättats under 2025.

Energideklaration har upprättats under 2020.

Styrelse
Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-12 haft följande sammansättning:

Roland Lövgren	Ledamot, Ordförande, vald till 2027
Hans Nilsson	Ledamot, vald till 2026
Ulrika Nilsson	Ledamot, vald till 2026
Inger Henricsson	Ledamot, vad till 2027
Linn Ekery	Ledamot, vald till 2027
Kurt Hulthén	Suppleant, vald till 2026

Valberedning; Inger Bood samt Anders Lyckdal.

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

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 2 suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma och konstituerande möte.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Revisorer
Johanna Svensson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört reparation och underhållsarbeten avseende staketet runt Munkvägen 10. Bengtsson & Söner har lagat trappan till andra våning på Munkvägen 10 samt fogat om fasaden till en kostnad om 49 381 kr för vilka fond för yttre underhåll kommer att nyttjas.

OVK har utförts och godkänts under räkenskapsåret.

Extra amorteringar har gjorts på lån under 2025.

Penneo dokumentnyckel: TKD3V-QQFEU-G32IR-CYRKJ-JFEAS-VN8KR

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har 1 st. (fg år 1 st) överlåtelser skett.

Antal medlemmar i föreningen är 14 st. (fg år 15 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	798	787	753	608
Resultat efter finansiella poster	120	127	-1 069	-1
Soliditet (%)	59,9	56,9	56,1	63,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	848	838	796	644
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	93	93	0
Skuldsättning per kvm (kr)	5 223	5 789	5 903	5 082
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,6	3,6	2,6	2,2
Fastighetens belåningsgrad (%)	43,9	48,2	48,7	41,5
Energikostnad per kvm (kr)	228	207	206	262
Sparande per kvm (kr)	320	328	434	0
Räntekänslighet (%)	6,2	6,9	7,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper. Avseende nya nyckeltal anges dessa endast för startår samt efterföljande räkenskapår.

Penneo dokumentnyckel: TKD3V-QQFEU-G32IR-CYRKJ-JFEAS-VN8KR

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 833 827	0	-983 530	126 766	**6 977 063**
Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna		192 866	-192 866		**0**
Nyttjande av underhållsfond		-62 166	62 166		**0**
Disposition av föregående års resultat:			126 766	-126 766	**0**
Årets resultat				119 560	**119 560**
Belopp vid årets utgång	**7 833 827**	**130 700**	**-987 464**	**119 560**	**7 096 623**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-987 464
årets vinst	119 560
	-867 904

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	192 866
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-49 381
i ny räkning överföres	-1 011 389
	-867 904

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Penneo dokumentnyckel: TKD3V-QQFEU-G32IR-CYRKJ-JFEAS-VN8KR

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	797 649	786 565
Övriga rörelseintäkter		0	5 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**797 649**	**791 565**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-412 554	-413 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-100 712	-100 712
Summa rörelsekostnader		**-513 266**	**-514 228**
Rörelseresultat		**284 383**	**277 337**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 818	39 762
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 641	-190 333
Summa finansiella poster		**-164 823**	**-150 571**
Resultat efter finansiella poster		**119 560**	**126 766**
Resultat före skatt		**119 560**	**126 766**
Årets resultat		**119 560**	**126 766**

Penneo dokumentnyckel: TKD3V-QQFEU-G32IR-CYRKJ-JFEAS-VN8KR

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4, 5	10 505 574	10 606 286
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 505 574**	**10 606 286**
Summa anläggningstillgångar		**10 505 574**	**10 606 286**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 000
Övriga fordringar		16 361	132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 156	16 549
Summa kortfristiga fordringar		**27 517**	**21 681**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 326 606	1 625 742
Summa kassa och bank		**1 326 606**	**1 625 742**
Summa omsättningstillgångar		**1 354 123**	**1 647 423**
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 859 697**	**12 253 709**

Penneo dokumentnyckel: TKD3V-QQFEU-G32IR-CYRKJ-JFEAS-VN8KR

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 833 827	7 833 827
Fond för yttre underhåll		130 700	0
Summa bundet eget kapital		**7 964 527**	**7 833 827**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-987 464	-983 529
Årets resultat		119 560	126 766
Summa fritt eget kapital		**-867 904**	**-856 763**
Summa eget kapital		**7 096 623**	**6 977 064**
Långfristiga skulder	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 8	1 740 397	2 190 397
Summa långfristiga skulder		**1 740 397**	**2 190 397**
Kortfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 871 648	2 921 648
Leverantörsskulder		6 866	0
Skatteskulder		33 540	32 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		110 623	132 410
Summa kortfristiga skulder		**3 022 677**	**3 086 248**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 859 697**	**12 253 709**

Penneo dokumentnyckel: TKD3V-QQFEU-G32IR-CYRKJ-JFEAS-VN8KR

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		119 560	126 766
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		100 712	100 712
Betald skatt		-14 879	997
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**205 393**	**228 475**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 000	-5 000
Förändring av kortfristiga fordringar		5 393	-83
Förändring av leverantörsskulder		6 866	0
Förändring av kortfristiga skulder		-21 788	7 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**200 864**	**230 404**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-500 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-500 000**	**-100 000**
Årets kassaflöde		**-299 136**	**130 404**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 625 742	1 495 338
Likvida medel vid årets slut		**1 326 606**	**1 625 742**

Penneo dokumentnyckel: TKD3V-QQFEU-G32IR-CYRKJ-JFEAS-VN8KR

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

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.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Årsavgifter / antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter / totala rörelseintäkterna.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Räntebärande skulder på balansdagen / Summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Energikostnad per kvadratmeter
Kostnader för värme, el och vatten / summan av antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadrat meter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvadratmeter
Justerat resultat / summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antal kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Penneo dokumentnyckel: TKD3V-QQFEU-G32IR-CYRKJ-JFEAS-VN8KR

Räntekänslighet
Räntebärande skulder på balansdagen / årsavgifter

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	748 601	739 689
Hyror garage och parkeringsplatser	46 417	46 302
Överlåtelseavgifter samt pantsättningsavgift	2 631	573
	797 649	**786 564**

I årsavgifterna ingår kostnader för värme, el, vatten samt abonnemang för kabeltv etc.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
El för belysning	136 029	132 775
Vatten och avlopp	65 266	50 121
Städning och renhållning	25 132	22 200
Reparation och underhåll av fastighet	70 667	82 857
Fastighetsförsäkringspremier	22 129	21 182
Fastighetsskötsel och förvaltning	13 856	22 367
Kabel tv / internet	9 348	15 595
Ersättningar till revisor	14 750	14 125
Redovisningstjänster	36 640	34 684
Bankkostnader	1 497	1 310
Fastighetsavgift	17 240	16 300
	412 554	**413 516**

Penneo dokumentnyckel: TKD3V-QQFEU-G32IR-CYRKJ-JFEAS-VN8KR

Not 4 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	12 395 600	12 395 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12 395 600**	**12 395 600**
Ingående avskrivningar	-1 789 314	-1 688 602
Årets avskrivningar	-100 712	-100 712
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 890 026**	**-1 789 314**
Utgående redovisat värde	**10 505 574**	**10 606 286**
Taxeringsvärden byggnader	10 799 000	9 600 000
Taxeringsvärden mark	3 463 000	3 655 000
	14 262 000	**13 255 000**
Bokfört värde mark	2 324 427	2 324 427
	2 324 427	**2 324 427**

Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 028 000	6 028 000
	6 028 000	**6 028 000**

Not 6 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	2 190 397
	0	**2 190 397**

Not 7 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 4 612 045 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 740 397	2 190 397
	1 740 397	**2 190 397**
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 871 648	2 921 648
	2 871 648	**2 921 648**

Penneo dokumentnyckel: TKD3V-QQFEU-G32IR-CYRKJ-JFEAS-VN8KR

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Varbergs Sparbank 328-3	2,930	2030-08-30	1 765 397	2 190 397
Varbergs Sparbank 785-3	4,560	2026-06-30	2 846 648	2 921 648
			4 612 045	**5 112 045**
Kortfristig del av långfristig skuld			2 871 648	2 921 648

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktlig. Amortering enligt plan uppgår till 100 000 kr.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades den 23 mars 2026

Varberg

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Roland Lövgren
Ordförande

Hans Nilsson

Ulrika Nilsson

Inger Henricsson

Linn Ekery

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

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: TKD3V-QQFEU-G32IR-CYRKJ-JFEAS-VN8KR

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ULRIKA NILSSON
Styrelseledamot
Serienummer: 7cde032e44d553[…]6356cd5f50367
IP: 94.234.xxx.xxx
2026-03-25 07:44:52 UTC

ROLAND LÖVGREN
Styrelseledamot
Serienummer: a2bdf17240c14b[…]7efd8ada96a2f
IP: 81.225.xxx.xxx
2026-03-25 10:58:59 UTC

Inger Birgitta Henricsson
Styrelseledamot
Serienummer: 5a95d0160316f7[…]46b933118ea93
IP: 94.103.xxx.xxx
2026-03-25 17:25:49 UTC

HANS VALTER NILSSON
Styrelseledamot
Serienummer: 442e0ec66f5450[…]555b8a057ae65
IP: 94.103.xxx.xxx
2026-03-26 07:19:41 UTC

LINN EKERY
Styrelseledamot
Serienummer: f7f1e975410119[…]7df3a75e35cad
IP: 94.191.xxx.xxx
2026-03-26 14:34:19 UTC

Erika Johanna Svensson
Revisor
Serienummer: 44730228da87df[…]cce7daf6d4175
IP: 20.240.xxx.xxx
2026-03-26 14:52:06 UTC

Penneo dokumentnyckel: TKD3V-QQFEU-G32IR-CYRKJ-JFEAS-VN8KR

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.