

# 2025

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Munken



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Munken

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 18</b> |



## 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-09-20 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-12 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Svartbäcken 53:4     | 1943    | Uppsala |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1943.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 110 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 110 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Raija Peltonen           | Ordförande  |
| Birgitta Najafi          | Sekreterare |
| Inga-Lill Hägg Österberg | Ledamot     |
| Gunnar Medin             | Suppleant   |
| Reza Goli                | Suppleant   |

### Valberedning

Kristina Åkerblom  
Per Johan Arvidson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, av två i förening av ledamöter



### Revisorer

Brita Winsa Internrevisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-13. För att godkänna de uppdaterade stadgarna en andra gång, samt att informera medlemmarna om ekonomin efter fasadrenoveringen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2039.

Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

- 1990 ● Fyra parkeringsplatser längs Svarbäcksgatan  
Renovering och målning av trapphus och källare
- 1991 ● Fasadrenovering och målning av balkonger
- 1994 ● Utbyte av elledningar och installation av belysning i vindskontoren
- 1999 ● Inredning av hobbylokal i källaren
- 1999 ● Total elrenovering
- 2000 ● Byte av stammar till varmvattenledning i källaren
- 2001 ● Trädgårdsanläggning
- 2004 ● Gårdsupprustning  
Total balkongrenovering
- 2006 ● Stam- och badrumsrenovering
- 2008 ● Nya växelplåtar och ny VVC-pump för varmvatten i undercentral
- 2009 ● Arbete med entredörrarna  
Sensorer för belysning i trapphus och hiss
- 2010 ● Rummet innanför mangelrummet omgjort till motionsrum  
Samtliga lägenhetslås och lås till gemenshetsutrymmen utbytta  
Byte av undercentral för fjärrvärme
- 2011 ● Renovering av huset rökkanaler
- 2012 ● Byte av markiser

- 2013 • Renovering av frostsador i fasad och stuprännor
- 2014 • Säkerhetsdörrar
- 2017 • Upprustning av gården
- 2018 • Ny tvättmaskin
- 2020 • Stam- och radiatorventiler
- 2021 • Kompletterande ny torkfläkt till torkrummet
- 2023 • Åtgärder tak
- 2025 • Renovering och målning av fasaden, samt nya hängrännor och stuprör  
Nya markiser

#### Avtal med leverantörer

|                                                |                                         |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning | Mediator AB                             |
| Elhandel                                       | Bodens Energi AB                        |
| Elnät och fjärrvärme                           | Vattenfall AB                           |
| Fastighetsskötsel                              | Bredablick Förvaltning Uppsala AB       |
| Försäkring                                     | IF Skadeförsäkring AB                   |
| Försäkringsrådgivare                           | Gallagher AB                            |
| Hiss                                           | Motum AB                                |
| Kabel-TV/Bredband                              | Tele2 Sverige AB                        |
| Lås och nycklar                                | Certego                                 |
| Renhållning                                    | Uppsala Vatten och ReturpapperCentralen |
| Städ                                           | Städ- och Fönsterputsbolaget AB         |
| Vatten och avlopp                              | Uppsala Vatten och Avfall AB            |

#### Övrig verksamhetsinformation

Vid årsstämman 14 maj 2025 valdes en ny ledamot till styrelsen och en ny revisor. Stämman gav samrådsgruppen fortsatt uppdrag. Gruppen består av tre medlemmar.

Föreningen har efter två stämmobeslut under 2025 fastställt nya stadgar. Stadgarna har uppdaterats till följd av ändringar i bostadsrättslagen och samtidigt har några paragrafer förtydligats. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2026-01-12.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Fasadrenoveringen har finansierats med ett nytt banklån på 1 500 000 kronor som togs i augusti 2025.  
Föreningen amorterade lånen med 94 548 kr inklusive extra amortering på 75 000 kr.  
Enligt styrelsens beslut höjdes hyran för parkeringsplatserna till 600 kr i månaden från och med den 1 juli.

### Förändringar i avtal

Företaget har avtal med ITK hiss som sköter hisservicen. De ingår numera i Motum AB.  
Hisservice och besiktning utförs årligen.  
Föreningen har tecknat avtal med försäkringsrådgivaren Gallagher AB.

### Övriga uppgifter

Brandvarnarna i samtliga lägenheter har bytts ut.  
Fasaden har renoverats och målats i samma roströda färgnyans som tidigare. Hängrännor och stuprör har bytts ut. Fönsterblecken har målats. Fönstermarkiserna och insynsskydden på balkongerna har bytts ut. Dessa är nu gråa mot tidigare gula.  
Fönsterbesiktning har utförts. Några åtgärder har inte beslutats.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 20 st, det har inte skett några överlåtelse under året.



## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022    |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|---------|
| Nettoomsättning                                    | 937 565    | 936 960    | 818 091    | 754 445 |
| Resultat efter fin. poster                         | 52 980     | 70 436     | 20 944     | -20 347 |
| Soliditet (%)                                      | 8          | 12         | 10         | 9       |
| Yttre fond                                         | 128 072    | 128 072    | 89 272     | -       |
| Taxeringsvärde                                     | 22 800 000 | 23 600 000 | 23 600 000 | -       |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 828        | 828        | -          | -       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 98         | 98,0       | -          | -       |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 3 333      | 2 084      | 2 163      | 2 171   |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 3 333      | 2 084      | 2 163      | 2 171   |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 133        | 144        | 137        | -       |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 22         | 20         | 17         | -       |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 224        | 210        | 179        | -       |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 53         | 49         | 39         | -       |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 299        | 280        | 235        | -       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,71       | -          | -          | -       |
| Räntekänslighet (%)                                | 3,98       | 2,52       | -          | -       |

**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<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Insatser                 | 104 000        | -                                            | -                               | 104 000        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 128 072        | -                                            | 40 000                          | 168 072        |
| Balanserat resultat      | 50 266         | 70 436                                       | -40 000                         | 80 702         |
| Årets resultat           | 70 436         | -70 436                                      | 52 980                          | 52 980         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>352 774</b> | <b>0</b>                                     | <b>52 980</b>                   | <b>405 754</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 120 702        |
| Årets resultat                                                     | 52 980         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -40 000        |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>133 682</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0              |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>133 682</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2025            | 2024            |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                 |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 937 565         | 936 960         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 546             | 495             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>938 111</b>  | <b>937 455</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -623 509        | -619 787        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -65 748         | -53 897         |
| Personalkostnader                                 | 9          | -18 904         | -18 541         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -94 443         | -89 064         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-802 604</b> | <b>-781 289</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>135 508</b>  | <b>156 166</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 2 548           | 4 796           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -85 076         | -90 526         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-82 528</b>  | <b>-85 730</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>52 980</b>   | <b>70 436</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>52 980</b>   | <b>70 436</b>   |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Byggnad och mark                              | 11, 18 | 3 489 502        | 2 239 569        |
| Markanläggningar                              | 12     | 79 554           | 86 550           |
| Maskiner och inventarier                      | 13     | 168 046          | 34 948           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>3 737 102</b> | <b>2 361 067</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>3 737 102</b> | <b>2 361 067</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                  |                  |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 5 718            | 5 996            |
| Övriga fordringar                             | 14     | 997              | 16 635           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 35 100           | 68 101           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>41 815</b>    | <b>90 732</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                  |                  |
| Kassa och bank                                |        | 128 707          | 89 962           |
| SBC klientmedel i SHB                         |        | 394 791          | 345 538          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>523 498</b>   | <b>435 500</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>565 313</b>   | <b>526 232</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>4 302 415</b> | <b>2 887 299</b> |



## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 104 000          | 104 000          |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 168 072          | 128 072          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>272 072</b>   | <b>232 072</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | 80 702           | 50 266           |
| Årets resultat                               |        | 52 980           | 70 436           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>133 682</b>   | <b>120 702</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>405 754</b>   | <b>352 774</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 3 699 529        | 0                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>3 699 529</b> | <b>0</b>         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 19 548           | 2 313 625        |
| Leverantörsskulder                           |        | 31 251           | 87 892           |
| Skatteskulder                                |        | 3 087            | 1 583            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 8 604            | 498              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 134 642          | 130 927          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>197 132</b>   | <b>2 534 525</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>4 302 415</b> | <b>2 887 299</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025              | 2024           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>135 508</b>    | <b>156 166</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                |
| Årets avskrivningar                                                             | 94 443            | 89 064         |
|                                                                                 | <b>229 951</b>    | <b>245 230</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 2 548             | 4 796          |
| Erlagd ränta                                                                    | -84 968           | -80 783        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>147 531</b>    | <b>169 243</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 48 917            | -20 974        |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -43 423           | -3 660         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>153 024</b>    | <b>144 609</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -1 470 478        | 0              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-1 470 478</b> | <b>0</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                |
| Upptagna lån                                                                    | 1 500 000         | 0              |
| Amortering av lån                                                               | -94 548           | -86 965        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>1 405 452</b>  | <b>-86 965</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>87 998</b>     | <b>57 644</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>435 500</b>    | <b>377 855</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>523 498</b>    | <b>435 500</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Munken 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.

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, 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:

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Fastighetsförbättringar  | 1,67 - 5,00 % |
| Markanläggningar         | 5,00 %        |
| Maskiner och inventarier | 5,00 - 6,67 % |

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.

#### 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.

Observera att utav "Likvida medel vid årets slut" 523 498 kr så ingår 61 370 kr som avser ett garantibelopp som ska betalas tillbaka till TMP Entreprenad AB efter två år.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder    | 886 836        | 886 836        |
| Hysesintäkter p-plats   | 17 874         | 17 748         |
| Intäkter kabel-TV       | 32 256         | 32 256         |
| Påminnelseavgift        | 60             | 120            |
| Administrativ avgift    | 539            | 0              |
| Öres- och kronutjämning | 0              | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>937 565</b> | <b>936 960</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2025       | 2024       |
|-----------------|------------|------------|
| Övriga intäkter | 546        | 495        |
| <b>Summa</b>    | <b>546</b> | <b>495</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2025          | 2024          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 23 028        | 21 720        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal      | 0             | 6 908         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 8 027         | 0             |
| Städning enligt avtal               | 23 940        | 22 800        |
| Snöröjning/sandning                 | 1 358         | 0             |
| Serviceavtal                        | 2 770         | 3 724         |
| Hiss                                | 18 264        | 27 398        |
| Förbrukningsmaterial                | 3 141         | 0             |
| <b>Summa</b>                        | <b>80 528</b> | <b>82 550</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2025          | 2024          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer            | 0             | 37 209        |
| Dörrar och lås/porttele | 2 628         | 0             |
| VVS                     | 3 745         | 0             |
| Elinstallationer        | 6 623         | 0             |
| Tak                     | 6 825         | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>19 821</b> | <b>37 209</b> |



#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 24 661         | 22 472         |
| Uppvärmning             | 248 591        | 233 524        |
| Vatten                  | 58 715         | 54 910         |
| Sophämtning/renhållning | 43 186         | 46 304         |
| <b>Summa</b>            | <b>375 153</b> | <b>357 211</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 37 971         | 35 378         |
| Kabel-TV               | 14 244         | 81 360         |
| Bredband               | 68 208         | 0              |
| Fastighetsskatt        | 27 584         | 26 080         |
| <b>Summa</b>           | <b>148 007</b> | <b>142 818</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                | 2025          | 2024          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Revisionsarvoden internrevisor | 1 000         | 1 000         |
| Föreningskostnader             | 4 500         | 0             |
| Förvaltningsarvode enl avtal   | 31 028        | 29 664        |
| Administration                 | 29 220        | 23 233        |
| <b>Summa</b>                   | <b>65 748</b> | <b>53 897</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025          | 2024          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 16 000        | 15 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 2 904         | 3 541         |
| <b>Summa</b>        | <b>18 904</b> | <b>18 541</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2025          | 2024          |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 85 076        | 90 523        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0             | 3             |
| <b>Summa</b>                       | <b>85 076</b> | <b>90 526</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 4 340 619         | 4 340 619         |
| Årets inköp                                   | 1 328 028         | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>5 668 647</b>  | <b>4 340 619</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 101 050        | -2 025 966        |
| Årets avskrivning                             | -78 095           | -75 084           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 179 145</b> | <b>-2 101 050</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>3 489 502</b>  | <b>2 239 569</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>55 000</i>     | <i>55 000</i>     |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 12 600 000        | 11 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 10 200 000        | 12 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>22 800 000</b> | <b>23 600 000</b> |

## NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

|                                               | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                |                |
| Ingående                                      | 140 000        | 140 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>140 000</b> | <b>140 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                |                |
| Ingående                                      | -53 450        | -46 454        |
| Årets avskrivning                             | -6 996         | -6 996         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-60 446</b> | <b>-53 450</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>79 554</b>  | <b>86 550</b>  |

### NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 227 846         | 227 846         |
| Årets inköp                                   | 142 450         | 0               |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>370 296</b>  | <b>227 846</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -192 898        | -185 914        |
| Årets avskrivning                             | -9 352          | -6 984          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-202 250</b> | <b>-192 898</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>168 046</b>  | <b>34 948</b>   |

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2025-12-31 | 2024-12-31    |
|--------------------------------|------------|---------------|
| Skattekonto                    | 997        | 344           |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0          | 16 291        |
| <b>Summa</b>                   | <b>997</b> | <b>16 635</b> |

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 1 669         | 3 633         |
| Förutbet fast skötsel    | 0             | 5 884         |
| Förutbet försäkr premier | 12 541        | 37 971        |
| Förutbet kabel-TV        | 3 632         | 20 613        |
| Förutbet bredband        | 17 258        | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>35 100</b> | <b>68 101</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | 2026-02-13               | 3,05 %                  | 435 000             | 510 000             |
| Stadshypotek          | 2026-12-01               | 2,72 %                  | 877 724             | 886 940             |
| Stadshypotek          | 2027-12-30               | 3,09 %                  | 906 353             | 916 685             |
| Stadshypotek          | 2028-09-01               | 2,90 %                  | 1 500 000           |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>3 719 077</b>    | <b>2 313 625</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 19 548              | 2 313 625           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 621 337 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     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader            | 182            | 2 335          |
| Uppl kostnad Städning entrepr | 1 995          | 1 900          |
| Uppl kostn el                 | 1 976          | 1 882          |
| Uppl kostnad Värme            | 31 724         | 32 098         |
| Uppl kostn räntor             | 14 204         | 14 096         |
| Förutbet hyror/avgifter       | 83 561         | 78 616         |
| Beräkn arvode revision        | 1 000          | 0              |
| <b>Summa</b>                  | <b>134 642</b> | <b>130 927</b> |

#### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 3 380 000        | 3 380 000        |
| Ansvarsförbindelser  | Inga             | Inga             |
| <b>Summa</b>         | <b>3 380 000</b> | <b>3 380 000</b> |

#### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 7 % från och med 1 januari 2026. Under 2026 planeras att komplettera takets säkerhetsanordningar med ledning av kraven i BABS 1960. Sockeln på fastighetens framsidas planeras att lagas och målas under året.



## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-29.

Uppsala 2026 - 03 - 30

Ort och datum

Raija Peltomäki

Raija Peltomäki  
Ordförande

Birgitta Najafi

Birgitta Najafi  
Sekreterare

Inga-Lill Hägg-Österberg

Inga-Lill Hägg-Österberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 - 03 - 30

Brita Winsa

Brita Winsa  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman för Brf Munken

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Munken för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar som internrevisor är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Uppsala 26-03-31



Brita Winsa

Av årsstämman utsedd internrevisor