

Brf Munklägret 15



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Munklägret 15
716416-3532

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Munklägret 15 (716416-3532) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-30. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Munklägret 15 i Stockholms kommun, omfattande adressen Norr Mälarstrand 18.

Munklägret 15 byggdes år 1930.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2074-09-05.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
14	Lägenheter, bostadsrätt	2 327
2	Lokaler, hyresrätt	219
15	Antal p-platser i garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-04-08. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Aspelin Peter	Ordförande
Axberg Karin	Ledamot
Nieburg Thomas	Ledamot
Hovsenius John	Ledamot
Jørgensen Kent	Ledamot
Eduards Krister	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Aspelin Peter och Nieburg Thomas.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Nilsson Peter.

Valberedningen har utgjorts av Cecilia Ramel.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Åtgärd balkonger översta plan.renovering av Kökshis. Målning av garagedörr och delar av södra fasaden.iordningställande av soprum. Genom gång av värmeelemnt. Byte av tvättmaskin för grovtvätt.
2024	Byte av tak och renovering av balkonger
2023	Relining av horisontella avloppsstammar och byte av brunnar i markplan
2022	Fönstermålning norra fasaden, renoveringar i källarlokal
2021	Byte av pump i källaren, installation av avgasare i värmesystemet
2020	Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2019	Inga större åtgärder
2018	Installation av infrastruktur för framtida elbilsladdare
2017	Rengöring av stensockel och fönstermålning mot gatan
2016	Entréhall och trapphus målades, trappbelysning och portar rustades upp
2015	Inga större åtgärder
2014	Bredband

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Målning och belysning i garage. Viss översyn av Nordfasad.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 21 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 21 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Habitek
Fastighetsskötsel	Tomas Mihaj

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid Årskiftet 2025-2026 byter vi fastighets förvaltare. Från Fastighetsägarna till NABO

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 940	1 915	1 676	1 445	1 441
Resultat efter fin. poster (tkr)	76	-3 560	-718	-166	-115
Soliditet (%)	-18,3	-18,5	12,9	18,3	19,4
Årsavgift kr/kvm BR-yta	426	426	341		
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 957	5 125	3 553		
Skuldsättning kr/kvm brf yta	5 424	5 607	3 888		
Räntekänslighet (%)	13%	13%	11%		
Energikostnad kr/kvm totalyta	212	198	181		
Sparande per kvm	127	112	1		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkterna	51%	50%	46%		

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	3 269 000	987 503	-2 828 555	-3 559 974	-2 132 025
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>					
Förändring av fond för yttre underhåll		567 071	-567 071		
Balanseras i ny räkning			-3 559 973	3 559 974	
Årets resultat				75 903	75 901
Belopp vid årets utgång	3 269 000	1 554 574	-6 955 599	75 903	-2 056 124

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-6 955 599
Årets resultat	<u>75 902</u>
Totalt	-6 879 697
Avsättning till yttre fond	-384 783
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>-6 494 914</u>
Summa	-6 879 697

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 939 820	1 915 462
Övriga rörelseintäkter	3	<u>7 862</u>	<u>53 515</u>
Summa rörelseintäkter		1 947 682	1 968 977
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 204 257	-4 605 862
Övriga externa kostnader	5	-46 926	-108 088
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-248 695</u>	<u>-248 699</u>
Summa rörelsekostnader		-1 499 878	-4 962 649
Rörelseresultat		447 804	-2 993 672
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 006	22 198
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-380 908</u>	<u>-588 500</u>
Summa finansiella poster		-371 902	-566 302
Resultat efter finansiella poster		75 902	-3 559 974
Resultat före skatt		75 902	-3 559 974
Årets resultat		75 903	-3 559 974

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	9 761 143	10 009 838
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		9 761 143	10 009 838
Summa anläggningstillgångar		9 761 143	10 009 838
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		188 507	-
Övriga fordringar		513	2 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 223	67 058
Summa kortfristiga fordringar		200 243	69 285
<i>Kassa och bank</i>	8		
Kassa och bank		1 265 726	1 448 840
Summa kassa och bank		1 265 726	1 448 840
Summa omsättningstillgångar		1 465 969	1 518 125
SUMMA TILLGÅNGAR		11 227 112	11 527 963

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 269 000	3 269 000
Fond för yttre underhåll		1 554 574	987 503
Summa bundet eget kapital		4 823 574	4 256 503
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 955 599	-2 828 555
Årets resultat		75 903	-3 559 974
Summa fritt eget kapital		-6 879 696	-6 388 529
Summa eget kapital		-2 056 122	-2 132 026
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	9	12 621 000	13 047 000
Leverantörsskulder		77 401	118 169
Skatteskulder		10 680	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		574 153	494 820
Summa kortfristiga skulder		13 283 234	13 659 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 227 112	11 527 963

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	447 804	-2 993 672
Avskrivningar	248 695	248 699
Erlagd ränta och ränteintäkter	-371 901	-566 302
	<u>324 598</u>	<u>-3 311 275</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	324 598	-3 311 275
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-188 507	2 257
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	57 548	-54 845
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-40 768	-56 628
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	90 015	67 779
Kassaflöde från den löpande verksamheten	242 886	-3 352 712
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	-	4 000 000
Amortering av låneskulder	-426 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-426 000	4 000 000
Årets kassaflöde	-183 114	647 288
Likvida medel vid årets början	1 448 840	801 552
Likvida medel vid årets slut	1 265 726	1 448 840

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2%	(2%)
Ombyggnad	2%	(2%)
Fjärrvärmeanläggning	5%	(5%)
Maskiner	20%	(20%)
Säkerhetsdörrar	5%	(5%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	996 840	991 841
Hyror	942 980	923 048
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-	573
Summa	1 939 820	1 915 462

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Skadestånd	-	50 000
Övriga intäkter	7 862	3 515
Summa	7 862	53 515

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	90 618	78 008
Städning	20 117	42 290
Tillsyn, besiktning, kontroller	28 859	11 593
Trädgårdsskötsel	9 006	8 094
Snöröjning	8 750	13 813
Reparationer	163 259	93 963
El	61 343	48 639
Uppvärmning	386 439	376 638
Vatten	92 291	78 566
Sophämtning	34 898	35 329
Försäkringspremie	58 372	57 611
Fastighetsavgift bostäder	24 136	22 820
Fastighetsskatt lokaler	52 610	41 440
Övriga fastighetskostnader	19 070	9 449
Kabel-tv/Bredband/IT	46 918	41 486
Förvaltningsarvode ekonomi	90 226	36 346
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 019	-
Panter och överlåtelser	2 410	3 608
Övriga externa tjänster	8 916	10 508
	<u>1 204 257</u>	<u>1 010 201</u>
Underhåll		
Tak	-	3 438 660
Balkonger	-	142 938
Relining av avloppsstammar	-	14 063
	<u>-</u>	<u>3 595 661</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 204 257	4 605 862

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	36 001	28 819
Underhållsplaner	<u>10 925</u>	<u>79 269</u>
Summa	46 926	108 088

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	7 406 534	7 406 534
-Ombyggnad	3 521 537	3 521 537
-Mark	3 435 920	3 435 920
	<u>14 363 991</u>	<u>14 363 991</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 354 153	-4 105 458
-Årets avskrivning enligt plan	-248 695	-248 695
	<u>-4 602 848</u>	<u>-4 354 153</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 761 143	10 009 838
Taxeringsvärde		
Byggnader	43 498 000	46 392 000
Mark	84 763 000	93 752 000
	<u>128 261 000</u>	<u>140 144 000</u>
Bostäder	123 000 000	136 000 000
Lokaler	5 261 000	4 144 000
	<u>128 261 000</u>	<u>140 144 000</u>

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	206 475	206 475
	<u>206 475</u>	<u>206 475</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-206 475	-206 471
-Årets avskrivning enligt plan		-4
	<u>-206 475</u>	<u>-206 475</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea	5 205	5 190
Handelsbanken	797 682	891
Avräkningskonto Fastighetsägarna	462 839	1 442 759
Summa	1 265 726	1 448 840

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2024-12-31
Öhmans fondk.			-	-300 000	300 000
SEB Bolån			-	-126 000	126 000
Nordea Hypotek		2,370%	8 621 000	-	8 621 000
Nordea Hypotek		2,690%	3 000 000	-	3 000 000
Nordea Hypotek		2,670%	1 000 000	-	1 000 000
			12 621 000		13 047 000
Kortfristig del av långfristig skuld			12 621 000		
Långfristig del av fastighetslånen			-		
			12 621 000		

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 621 000	12 621 000
Summa ställda säkerheter	12 621 000	12 621 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

2026 byter föreningen ekonomisk förvaltare till Nabo

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-xx-xx och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Peter Aspelin
Styrelseordförande

John Hovsenius

Karin Axberg

Thomas Nieburg

Kent Jörgensen

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

Peter Nilsson
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda pant* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.