

2025

Årsredovisning

Brf Munin

CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Munin

789200-1277

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Munin får härmed upprätta 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Granlo 23:1, bebyggdes 1964. Föreningen registrerades 1963-03-06 och den ekonomiska planen registrerades 1966-11-17. Fastigheten är belägen på Muninvägen 1-13 i Sundsvall. På fastigheten finns fyra bostadshus innehållande 66 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

14	1 rum och kök
8	2 rum och kök
36	3 rum och kök
8	4 rum och kök

Total bostadsyta: 4 722 m²

Total lokalyta: 439 m²

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor. Fastighetsskötseln har utförts av Sjöléns Fastighetsskötsel AB.

Fastighetens tekniska status

Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Ombyggnation styrelserum	2025
Asfaltering	2025
Montage tvättstugetavla	2025
OVK	2024
Ny gretingstrapp	2024
Laddstolpar för elbilar	2022-2023

Ommålning garageväg	2021
Grävning/utjämning samt asfaltering av marken i anslutning till Munin 1-4	2021
Byte av garageportar	2020
Installerat ventilation soprum	2020
Kontroll lekpark/underhåll	2019
Nytt golv cykelrum Munin 11-13	2019
Vindsventilation 8-10	2019
Uppförande av sopsorteringsrum	2019
Nytt markytskikt lekpark	2019
Trädskyddsimpregnering uteplatser	2019
Nytt staket lekpark	2019
Reonvering av snörasskydd	2018
Återställning asfalt genom Sundsvall Elnät	2018
Nya uteplatser Muninvägen 1-7	2018
Utbyggnad/inglasning av samtliga balkonger	2017-2018
Byte torkrumlare tvättstuga	2017
Målning tvättstuga	2017
Lagning av asfalten på Muninvägen	2016
Byte av en del aramturer utomhus	2016
Installerat Bergvärme	2015
Kontroll och underhåll av lekparken	2015
Byte till säkerhetsdörrar i hela fastigheten Munin	2014
Stambyte i hela fastigheten Munin	2014
Ny el i fastigheten Munin	2014
Byte av träpanel, Muninv- 1-7	2013
Reparation av värmesystemet och utbyte av avstängningsventiler i värmesystemet	2012
Nya källardörrar, utsides, 7 stycken	2011
Ny stödmur vid Munin 4	2011
Snörasskydd på samtliga hus	2011
Takfotsbrödor på samtliga hus som fågelhinder	2011
Plåthuvar på samtliga skorstenar	2011
Radiatorerna i hela Munin har utrustats med nya ventiler och termostater	2010
Målning av tvättstugan, torkrum, källargång, pingisrum, husgrunder och Fiskeklubbens lokal	2010
Utökning av parkeringsplatser	2009
Samtliga trapphus har målats om	2009
Nya armaturer i trapphus, källargångar, cykelrum	2009
Renovering av balkonger	2008
Fönsterbyte	2005
Radonmätning (maj och dec)	2004
Installation av åtta markradonsugare, tätning av kulvergenomföring i hus B samt anslutning av utsug till undertryckventilator	2004
Skärmtak	2003-2004
Dränering och asfaltering	2001-2002
Rörstambyte	1998

Omläggning av tak

1989-1990

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört diverse underhållsåtgärder, bland annat asfaltering, ombyggnation styrelserum och montage tvättstugetavla.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 och vid räkenskapsårets slut 73.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-14 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Fredrik Björklund	Ordförande
	Bo Hägg	Ledamot, sekreterare
	Lars Björkås	Ledamot
	Inger Westling	Ledamot
	Bertil Engström	Ledamot
Suppleant	Katarina Castagno	
	Jens Berglund	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB
-----------	--------------------------------

Valberedning	Eva Eriksson (sammankallande) Eva Noren Christoffer Williamsson
--------------	---

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-10-02.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 850	3 811	3 811	3 483
Resultat efter finansiella poster	98	307	442	508
Soliditet (%)	-11,6	-11,7	-13,5	-16,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	730	730	730	667
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,4	90,2	90,2	90,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	219	197	164	158
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 012	3 130	3 251	3 372
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 292	3 424	3 557	3 689
Räntekänslighet (%)	4,5	4,7	4,9	5,5
Sparande per kvm (kr/kvm)	180	187	218	223
Ränta per kvm (kr/kvm)	88	104	95	61

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	492 227	997 198	166 272	-3 727 595	306 967	-1 764 931
Avsättning till fond för yttre underhåll			83 136	-83 136		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-197 248	197 248		0
Disposition av föregående års resultat:				306 967	-306 967	0
Årets resultat					98 125	98 125
Belopp vid årets utgång	492 227	997 198	52 160	-3 306 516	98 125	-1 666 806

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 306 515
årets vinst	98 125
	-3 208 390

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	90 312
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-142 472
i ny räkning överföres	-3 156 230
	-3 208 390

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 850 387	3 811 360
Övriga rörelseintäkter		7 450	8 250
Summa rörelseintäkter		3 857 837	3 819 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 458 365	-2 170 369
Övriga externa kostnader		-169 742	-137 459
Personalkostnader	4	-256 921	-279 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-463 847	-463 847
Summa rörelsekostnader		-3 348 875	-3 050 720
Rörelseresultat		508 962	768 889
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 066	73 781
Räntekostnader och liknande resultatposter		-452 903	-535 702
Summa finansiella poster		-410 837	-461 922
Resultat efter finansiella poster		98 125	306 967
Årets resultat		98 125	306 967

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	10 632 844	11 096 691
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 632 844	11 096 691
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		10 636 344	11 100 191
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		150	523
Övriga fordringar	9	35 517	7 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 847	21 817
Summa kortfristiga fordringar		130 514	29 468
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 441	1 441
Summa kortfristiga placeringar		1 441	1 441
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	3 612 302	3 914 892
Summa kassa och bank		3 612 302	3 914 892
Summa omsättningstillgångar		3 744 257	3 945 801
SUMMA TILLGÅNGAR		14 380 601	15 045 992

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 489 425	1 489 425
Fond för yttre underhåll		52 160	166 272
Summa bundet eget kapital		1 541 585	1 655 697
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 306 515	-3 727 594
Årets resultat		98 125	306 967
Summa fritt eget kapital		-3 208 390	-3 420 627
Summa eget kapital		-1 666 805	-1 764 930
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	10 545 740	8 256 572
Summa långfristiga skulder		10 545 740	8 256 572
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 999 472	7 910 688
Leverantörsskulder		90 813	225 314
Skatteskulder		7 534	4 552
Övriga skulder		58 098	66 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		345 749	347 115
Summa kortfristiga skulder		5 501 666	8 554 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 380 601	15 045 992

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

98 125

306 967

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

463 847

463 847

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

561 972

770 814

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

373

29 788

Förändring av kortfristiga fordringar

-103 728

19 841

Förändring av leverantörsskulder

-134 501

-1 239

Förändring av kortfristiga skulder

-6 968

9 357

Kassaflöde från den löpande verksamheten

317 148

828 561

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-622 048

-629 624

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-622 048

-629 624

Årets kassaflöde

-304 900

198 937

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 917 201

3 718 263

Likvida medel vid årets slut

3 612 301

3 917 200

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revision.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	67 år
Fastighetsförbättringar	20-33 år
Standardförbättringar	20 år
Fönster	33 år
Markanläggning	10/40 år
Inventarier	5 år
Värmeanläggning	30 år
Balkonger	40 år
Altaner	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten och abonnemang för tv.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	3 446 124	3 445 866
Hyror lokaler och förråd	87 119	83 448
Hyror garage	52 400	50 200
Hyror parkeringar	66 750	61 747
Bredbandsintäkter	102 960	102 830
Gemensamhetsel	73 245	59 171
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 403	8 024
Öresutjämning, övrigt	3 386	74
	3 850 387	3 811 360

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	172 931	158 036
Periodiskt underhåll	366 758	197 248
Fastighetsskötsel entreprenad	188 424	184 454
Städning entreprenad	75 750	78 375
Larmtjänst, bevakningskostnad	5 168	4 838
Vatten- och avloppsavgifter	290 686	283 922
Elavgifter	841 393	735 722
Renhållning	118 305	110 755
Förbrukningsinventarier/materiel	22 522	25 799
Fastighetsförsäkringar	60 130	85 448
Kabel-TV, bredband	222 457	220 180
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	93 840	85 593
	2 458 364	2 170 370

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	104 802	115 472
Vicevärdsarvode	112 752	112 752
Sociala avgifter enligt lag och avtal	34 192	35 271
Övriga arvoden	5 175	15 550
	256 921	279 045

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 001 405	22 001 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 001 405	22 001 405
Ingående avskrivningar	-10 904 714	-10 440 866
Årets avskrivningar	-463 847	-463 847
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 368 561	-10 904 713
Utgående redovisat värde	10 632 844	11 096 692
Taxeringsvärden byggnader	24 104 000	22 951 000
Taxeringsvärden mark	6 000 000	4 761 000
	30 104 000	27 712 000
Bokfört värde byggnader	10 132 844	10 596 692
Bokfört värde mark	500 000	500 000
	10 632 844	11 096 692

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 715 100	20 715 100
	20 715 100	20 715 100

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	235 326	235 326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	235 326	235 326
Ingående avskrivningar	-235 326	-235 326
Utgående ackumulerade avskrivningar	-235 326	-235 326
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 500	3 500
Utgående redovisat värde	3 500	3 500

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	35 517	4 819
Klientmedel hos SBC	0	2 309
	35 517	7 128

Not 10 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea	1 013 424	1 315 714
Handelsbanken	25 394	25 694
SBAB	2 573 484	2 573 484
	3 612 302	3 914 892

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,680	2028-12-01	897 000	920 000
Stadshypotek	2,790	2028-09-30	2 340 000	2 400 000
Stadshypotek	2,900	2027-01-30	3 610 000	3 730 000
Stadshypotek	1,120	2026-04-30	1 014 232	1 040 576
Stadshypotek	2,720	2027-09-30	925 340	948 940
Swedbank	2,596	2026-03-28	356 040	386 344
Stadshypotek	2,670	2026-04-30	2 322 600	2 381 400
Stadshypotek	2,750	2026-09-01	1 000 000	1 200 000
Stadshypotek	3,080	2027-06-01	3 080 000	3 160 000
			15 545 212	16 167 260
Kortfristig del av långfristig skuld			4 999 472	7 910 688

Kommande års förväntade amortering är 622 048 kr. Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 434 972 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-16

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Björklund
Ordförande

Lars Björkås

Bo Hägg

Inger Westling

Bertil Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor

This document contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Bo David Olof Hägg

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Munin

640f6604-07a9-41cc-8e57-fcac7ad95e97 - 2026-04-20 14:28:46 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 2f3c1655-17aa-4582-b551-55eb158389d7 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

FREDRIK BJÖRKLUND

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Munin

51a207f8-c512-4b78-82a3-649958efd325 - 2026-04-20 14:37:38 UTC +03:00

BankID / Freja eID - da322323-e745-4534-8ad5-7c9d6c2052a2 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Lars Magne Björkås

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Munin

8021ba8a-b7f2-4ff0-b4f2-d2206b7b8b83 - 2026-04-20 16:04:32 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 82ad42e5-3157-419d-9ad8-4e8257b17a03 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Inger Elisabet Westling

1e5ced21-5e13-43ea-8f0a-329eb0c688e7 - 2026-04-21 19:34:10 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9486721d-2feb-4312-ad24-587688774f21 - SE

NILS BERTIL ENGSTRÖM

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf munin

33078f44-9717-4fa6-8bca-6a7fcd2d493b - 2026-04-25 13:42:09 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f9c7794b-3979-4b91-8a9e-2bab5dbafed5 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

TED SUNDBERG

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

8d8bc84c-088c-489b-a25b-3fdb6cd716bb - 2026-04-27 12:10:25 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0d9ded18-aeb8-4239-9822-543cf291e169 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmittekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Munin

Org.nr. 789200-1277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Munin för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Munin för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor FAR

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: 001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf
Checksumma: 8ac85f4970d44f6629ac2778af00eb1427234ad25bb970f6e58e9183b3c444ea
Skickad: 2026-04-27 kl 10:44

Signaturer



Digitalt signerad av: TED SUNDBERG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-27 kl 11:05

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor