



31

Årsredovisning 2025

Brf Munin 31
Org. Nr. 716416-7285
Sveavägen 135
113 46 Stockholm



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	3
Resultatdisposition	3

Ekonomi

Resultaträkning	4
Balansräkning – Tillgångar	5
Balansräkning – Eget kapital och skulder	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	12

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Munin 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

BRF Munin 31, organisationsnummer 7164167285, på Sveavägen 135 med säte i Stockholm är en äkta bostadsrättsförening med bostadsrättslägenheter och bostadsrättslokaler.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: STOCKHOLM MUNIN 31.

Fastighetens taxeringsvärde: 67 232 000 kr, varav byggnadsvärde 25 008 000 kr, enligt Skatteverkets senast beslutade fastighetstaxering (2025). Föreningen äger marken, vars markareal uppgår till 572 kvm.

Totalytan (boarea inklusive lokalarea) är enligt taxeringsbeskedet 1 886 kvm, varav 1 364 kvm utgör boarea.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda möten. Styrelsen har bestått av:

Fram till ordinarie stämma 2025-05-18

Anders Axberg (Ordförande)

Martin Dahlmann

Alexander Svensson

Alexander Booson

Från ordinarie stämma 2025-05-18

Alexander Svensson (Ordförande)

Martin Dahlmann (Kassör)

Louisa Fahlstedt

Andreas Yttling

Ingen ersättning har utgått till styrelsen under året. Styrelsen har i olika förvaltningsfrågor som fastighetsskötsel, inspektion och rådgivning tagit stöd av Fastighetsägarna samt Storholmen som är anlitate för att sköta den ekonomiska förvaltningen. Vid planering och prioritering av fastighetens underhåll har styrelsen utgått från underhållsplanen.

Revisorer för verksamhetsåret

Karin Hultfors Nordin Revisor

Annika Koponen Revisorssuppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Arbetet med renovering av takfönster färdigställdes under första kvartalet 2025.

-Projektet att renovera föreningens trapphus påbörjades och genomfördes under andra halvåret 2025. I renoveringen ingick slipning, reparation av golv, målning av vägg och ytterdörrar samt nya armaturer för belysning på våningsplan.

-Renovering och underhåll med ovan nämnda punkter var en betydligt större kostnadspost än normalt vilket återspeglas i resultatet för året. Samtliga åtgärder har finansierats utan att ta upp nya lån, med egen kassa.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

-Underhållsplanen har gått igenom och underhållsbehov planerats för inledningen av 2026.

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Föreningen hade 22 röstberättigade medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har 1 överlåtelse skett (tillträden under 2025).

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 250	1 261	1 221	991
Resultat efter finansiella poster	-558	188	324	-387
Soliditet (%)	16,1	26,7	22,6	15,3
Årsavgifter/m ² boyta (kr)	624	624	570	467
Elkostnad /m ² totalyta (kr)	25	18	20	21
Värmekostnad /m ² totalyta (kr)	128	135	139	104
Vattenkostnad/ m ² totalyta (kr)	46	43	31	24
Energikostnad/ m ² totalyta (kr)	199	196	190	148
Skuldsättning/ m ² boyta (kr)	2 309	2 410	2 511	2 612
Skuldsättning/ m ² totalyta(kr)	1 670	1 743	1 788	1 860
Räntekänslighet (%)	4	4	4	6
Sparande/m ² totalyta (kr)	205	201	337	-53
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	68	67	51	64

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Totalytan (boarea inklusive lokalarea) är enligt taxeringsbeskedet 1 886 kvm, varav 1 364 kvm utgör boarea och 522 kvm lokalarea.

Upplysning förlust: Föreningen uppvisar ett negativt resultat för året. Främst beroende på avskrivningar som ej påverkar likviditeten samt genomförda underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	792 328	130 080	151 853	188 163	1 262 424
Avsättning yttre underhållsfond		6 556	-6 556		0
Disposition av föregående års resultat:			188 163	-188 163	0
Årets resultat				-558 461	-558 461
Belopp vid årets utgång	792 328	136 636	333 460	-558 461	703 963

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	333 461
Årets resultat	-558 461
	-225 000
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	6 556
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-143 192
I ny räkning överföres	-88 364
	-225 000

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	1 249 674	1 260 585
Övriga rörelseintäkter		1 000	6 363
Summa rörelseintäkter		1 250 674	1 266 948
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 535 759	-814 711
Övriga externa kostnader		-14 272	-12 666
Avskrivningar		-191 103	-191 103
Summa rörelsekostnader		-1 741 134	-1 018 480
Rörelseresultat		-490 460	248 468
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 688	12 429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 689	-72 734
Summa finansiella poster		-68 001	-60 305
Resultat efter finansiella poster		-558 461	188 163
Resultat före skatt		-558 461	188 163
Årets resultat		-558 461	188 163

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	1 993 237	2 025 237
Förbättringsutgifter på annans fastighet	5	640 057	768 067
Övriga materiella anläggningstillgångar		684 040	715 133
Summa materiella anläggningstillgångar		3 317 334	3 508 437
Summa anläggningstillgångar		3 317 334	3 508 437
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 908	7 203
Övriga fordringar		1 426	6 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	84 141	71 284
Summa kortfristiga fordringar		106 475	84 525
Kassa och bank			
Kassa och bank		942 394	1 142 190
Summa kassa och bank		942 394	1 142 190
Summa omsättningstillgångar		1 048 869	1 226 715
SUMMA TILLGÅNGAR		4 366 203	4 735 152

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		792 328	792 328
Fond för yttre underhåll		136 636	130 080
Summa bundet eget kapital		928 964	922 408
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		333 461	151 854
Årets resultat		-558 461	188 163
Summa fritt eget kapital		-225 000	340 017
Summa eget kapital		703 964	1 262 425
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	3 149 000	3 287 000
Leverantörsskulder		375 908	46 768
Skatteskulder		0	17 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	137 331	121 679
Summa kortfristiga skulder		3 662 239	3 472 727
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 366 203	4 735 152

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-558 461	188 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		191 103	191 103
Betald skatt		81 837	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-285 521	379 266
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-13 705	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 857	1 370
Förändring av leverantörsskulder		329 140	-5 884
Förändring av kortfristiga skulder		-78 853	-44 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-61 796	330 686
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-138 000	-138 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-138 000	-138 000
Årets kassaflöde		-199 796	192 686
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 142 190	949 503
Likvida medel vid årets slut		942 394	1 142 189

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Renovering av gård	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	805 656	805 656
Överlåtelseavgifter	2 940	1 433
Avgift andrahandsupplåtelser	0	5 252
Årsavgifter, lokaler utan moms	394 332	394 332
Kabel-TV/Bredband	45 540	45 540
Påminnelseavgifter	45	-118
Vidarefakturerering medlemmar/hyresgäster	0	3 000
Pantsättningsavgifter	1 161	5 490
	1 249 674	1 260 585

I årsavgifterna ingår det bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	241 847	254 545
Fastighetsel	47 047	33 713
Vatten och avlopp	86 058	81 705
Sophämtning och renhållning	37 751	37 277
Reparationer	6 182	15 028
Planerat underhåll	754 614	0
Fastighetsförsäkring	73 770	67 199
Fastighetsskötsel	55 977	50 373
Serviceavtal	5 141	0
Bevakning/ jour	28 274	26 580
Brand- och skalskydd	0	25 706
Besiktningar	2 889	23 138
Kabel-TV/Telefoni/Porttelefon	48 432	46 683
Förvaltningskostnader	48 780	44 223
Konsultarvoden	0	7 500
Fastighetsskatt/avgift	93 076	94 180
Överlåtelse/pantsättningsavgifter	5 921	6 861
	1 535 759	814 711

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 153 237	2 153 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 153 237	2 153 237
Ingående avskrivningar	-128 000	-96 000
Årets avskrivningar	-32 000	-32 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 000	-128 000
Utgående redovisat värde	1 993 237	2 025 237
Taxeringsvärden byggnader	25 008 000	21 532 000
Taxeringsvärden mark	42 224 000	46 389 000
	67 232 000	67 921 000

Not 5 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 560 207	2 560 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 560 207	2 560 207
Ingående avskrivningar	-1 792 140	-1 664 130
Årets avskrivningar	-128 010	-128 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 920 150	-1 792 140
Utgående redovisat värde	640 057	768 067

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	56 990	54 773
Förutbetalda leverantörsfakturor	27 150	16 511
	84 140	71 284

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	2,94	2026-05-28	244 000	292 000
SEB	2,92	2026-09-28	430 000	470 000
SEB	2,92	2026-07-28	1 725 000	1 775 000
SEB	2,81	2026-12-28	750 000	750 000
			3 149 000	3 287 000
Kortfristig del av långfristig skuld			138 000	138 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	3 597 000	3 597 000
	3 597 000	3 597 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	82 627	64 989
Upplupna räntekostnader	1 247	960
Upplupna värmekostnader	32 790	34 343
Upplupna vattenkostnader	14 375	15 829
Upplupna renhållningskostnader	6 292	5 558
	137 331	121 679

Årsredovisningens innehåll beslutades av styrelsen 2026-04-14

Stockholm 2026-

Alexander Svensson
Ordförande

Lovisa Fahlstedt
Ledamot

Martin Dahlmann
Ledamot

Andreas Yttling
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Karin Hultfors Nordström
Revisor

PENNEO

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

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

ALEXANDER SVENSSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: e1798ccff09285[...]727433fbb955c

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-04-15 10:30:13 UTC



MARTIN DAHLMANN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: cfe44bc0e87036[...]5d0fbd3b4b4fb

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-04-15 16:08:29 UTC



ANDREAS YTTLING (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 6337e2fd3cd55[...]528d6c8cca564

IP: 95.193.xxx.xxx

2026-04-15 17:30:55 UTC



LOVISA FAHLSTEDT (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: b8681987c805dc[...]2999890f26da1

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-04-15 20:41:28 UTC



KARIN HULTFORS NORDSTRÖM

Intern Revisor

Serienummer: c5c63bfd34c9b6[...]b2de2f3c67733

IP: 85.230.xxx.xxx

2026-04-16 08:29:08 UTC



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

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

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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