



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Mungon 13



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Mungon 13 med säte i Umeå org.nr. 769631-7226 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mungon 13	2016-01-01	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	40
11	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	778
3	lägenheter (hyresrätt)	140
Totalt 15 objekt		958

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 4 st 2 rok, 6 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anders Ehrström	Ordförande	2024-06-18	
Aino Johansson	Ledamot	2023-10-27	
Frida Lindström	Ledamot	2025-07-02	
Nermin Mesanovic	Ledamot	2024-06-18	
Jonas Hjelm	Ledamot	2024-06-18	
Omar Al Ayouti	Ledamot	2023-10-27	2025-07-02
Omar Al Ayouti	Suppleant	2025-07-02	
Fanny Aggevall	Ledamot	2023-10-27	2025-07-02

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Bakertilly AB.

Valberedning har varit: Styrelsens ledamöter, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15. Extra föreningsstämma hölls 2025-01-22 samt 2025-02-24 för att anta nya stadgar. De nya stadgarna registrerades 2025-03-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen uppdateras årligen och styrelsen bedömer att planen är aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan

Föreningen har under räkenskapsåret frivilligt bytt redovisningsregelverk från K2 till K3. Orsaken till bytet av regelverk beror på att K3-regelverket kommer vara tvingande för alla bostadsrättsföreningar från och med 2026.

Styrelsen har under räkenskapsåret uppmärksammat på att en av föreningens lokaler som innehas med bostadsrätt, saknar korrekta bygghandlingar för sin nuvarande utformning. Föreningen bedömer att frågan är ett förhållande mellan berörda parter och inte medför åtgärder för föreningen. Föreningen kommer under 2026 att fortsätta att följa utvecklingen i ärendet.

Hyra för parkeringsplatserna har sänkts med 100 kr/mån för att uppnå en högre uthyrningsgrad. Medlemmarna fortsätter själva sköta om gräsklippning, sandning vintertid och städning av trapphus.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Relining
2021	Installationer och huskropp utvändigt
2022	Byte av fönster på åtta av föreningens lägenheter
2025	Installerat kodlås i entrédörren, målat linjemarkeringar på parkeringsplatserna

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Kontroll och genomgång av åtgärder för att iordningssätta skyddsrummet

Reparation av balkongerna.

Uppfräschning av väggytorna i källaren.

Omvandling av hyresrätterna till bostadsrätter (påbörjat).

Ansökan om bygglov i efterhand för lokal i källarplanet (påbörjat).

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	268	107	133	174	170
Skuldsättning, kr/kvm	10 722	10 840	10 519	10 633	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 557	12 695	12 834	0	0
Räntekänslighet, %	12	15	20	0	0
Energikostnad, kr/kvm	214	216	197	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 091	824	660	580	581
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	71	64	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 214	992	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 163	950	819	778	743
Resultat efter finansiella poster, tkr	-68	-41	-41	-628	-149
Soliditet, %	50	50	50	50	51

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre avskrivningar då föreningen bytt redovisningsregelverk från K2 till K3. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde är positivt med +118 917 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 268 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	11 184 834	0	0	11 184 834
Upplåtelseavgifter, kr	755 500	0	0	755 500
Underhållsfond, kr	299 225	0	47 900	347 125
S:a bundet eget kapital, kr	12 239 559	0	47 900	12 287 459
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 567 819	-40 988	-47 900	-1 656 707
Årets resultat, kr	-40 988	40 988	-67 852	-67 852
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 608 807	0	-115 752	-1 724 559
S:a eget kapital, kr	10 630 752	0	-67 852	10 562 900

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 47 900 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 608 807
Årets resultat, kr	-67 852
Reservation till underhållsfond, kr	-47 900
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 724 559

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 724 559
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys.

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 162 912	950 025
Övriga rörelseintäkter		0	461
Summa Rörelseintäkter		1 162 912	950 486
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-431 979	-470 419
Övriga externa kostnader	Not 4	-71 513	-36 286
Personalkostnader	Not 5	-17 975	-14 608
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-324 492	-143 626
Summa Rörelsekostnader		-845 959	-664 940
Rörelseresultat		316 953	285 546
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 326	36 177
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-406 131	-362 712
Summa Finansiella poster		-384 805	-326 535
Resultat efter finansiella poster		-67 852	-40 988
Resultat före skatt		-67 852	-40 988
Årets resultat		-67 852	-40 988

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 876 751	20 201 242
Summa Materiella anläggningstillgångar		19 876 751	20 201 242
Summa Anläggningstillgångar		19 876 751	20 201 242

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 313	7 511
Övriga kortfristiga fordringar		446	504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	10 175	7 562
Summa Kortfristiga fordringar		16 934	15 578
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 161 389	1 042 472
Summa Kassa och bank		1 161 389	1 042 472
Summa Omsättningstillgångar		1 178 323	1 058 049
Summa Tillgångar		21 055 073	21 259 291

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	11 940 334	11 940 334
Fond för yttre underhåll	347 125	299 225
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	12 287 459	12 239 559
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 656 707	-1 567 819
Årets resultat	-67 852	-40 988
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 724 558	-1 608 807
Summa Eget kapital	10 562 901	10 630 752

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 113 134 397	6 368 171
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	3 134 397	6 368 171
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 136 929	4 016 647
Leverantörsskulder	21 468	52 036
Skatteskulder	49 286	46 586
Övriga kortfristiga skulder	Not 12985	5 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13149 108	140 048
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	7 357 776	4 260 368
Summa Skulder	10 492 173	10 628 539
Summa Eget kapital och skulder	21 055 073	21 259 291



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	316 953	285 546
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	324 492	143 626
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	324 492	143 626
Erhållen ränta	21 326	36 177
Erlagd ränta	-405 872	-362 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	256 899	103 045
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 357	-7 256
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-23 133	49 636
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-24 490	42 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	232 409	145 424
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-113 492	-113 492
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-113 492	-113 492
Årets kassaflöde	118 917	31 932
Likvida medel vid årets början	1 042 472	1 010 539
Likvida medel vid årets slut	1 161 389	1 042 472



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	832 056	624 036
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	16 400	16 284
	Årsavgifter lokaler	42 780	32 088
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	1 440	1 440
	Hyror bostäder	229 908	218 976
	Hyror garage och parkeringsplatser	65 340	65 340
	Hyror förbrukningsbaserad	812	0
	Övriga primära intäkter	5 507	6 024
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 194 243	964 188
	Hyresbortfall	-31 331	-14 163
	<i>Summa</i>	-31 331	-14 163
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 162 912	950 025

I årsavgiften ingår kallvatten, och kabel-TV. Egna avtal tecknas för bredband och el.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-110 023	-118 794
	Snö och halk-bekämpning	-12 338	-18 145
	Reparationer	-31 495	-54 076
	El	-33 400	-39 461
	Uppvärmning	-112 757	-111 205
	Vatten	-58 443	-56 635
	Sophämtning	-25 648	-24 783
	Fastighetsförsäkring	-15 464	-14 800
	Kabel-TV och bredband	-6 706	-8 941
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-25 706	-23 580
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-431 979	-470 419

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-5 128
	Administrationskostnader	-39 968	-2 162
	Extern revision	-25 376	-20 875
	Föreningsverksamhet	-1 066	-400
	Övriga förvaltningskostnader	-5 103	-7 721
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-71 513	-36 286
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-14 000	-11 600
	Sociala avgifter	-3 975	-3 008
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-17 975	-14 608
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-324 492	-143 626
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-324 492	-143 626
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-404 127	-361 594
	Övriga räntekostnader	-2 004	-1 118
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-406 131	-362 712

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 357 106	14 357 106
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 071 411	7 071 411
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	21 428 517	21 428 517
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 227 275	-1 083 649
	Årets avskrivningar	-324 492	-143 626
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 551 766	-1 227 275
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 876 751	20 201 242
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 800 000	10 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	157 000	76 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 821 000	4 977 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	15 778 000	15 053 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 349 500	11 349 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 349 500	11 349 500
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 175	7 562
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	10 175	7 562
Not 10	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 6	1 161 389	1 042 472
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 161 389	1 042 472

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	3,12%	2026-06-28	3 184 123	35 180
SEB	4,04%	2027-06-28	3 184 085	35 184
SEB	4,19%	2026-06-28	3 184 086	35 184
SEB	3,12%	2026-06-28	719 032	7 944
			10 271 326	113 492

Långfristig del	3 148 901
Nästa års amortering av långfristig skuld	35 184
Lån som ska konverteras inom ett år	7 087 241
Kortfristig del	7 122 425
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	113 492
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	453 968
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,74%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	865	516
Övriga kortfristiga skulder	120	4 535
<i>Summa Övriga skulder</i>	985	5 051

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	85 794	68 966
Upplupna räntekostnader	2 144	1 885
Övriga upplupna kostnader	61 170	69 197
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	149 108	140 048

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-03-05.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess elektroniska signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mungon 13

Org.nr 769631-7226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mungon 13 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mungon 13 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå enligt min elektroniska underskrift

Jessica Semb
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Mungon 13 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571890952**

Anders Ehrström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 13:08:11



Frida Lindström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 21:54:40



Nermin Mesanovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 09:39:26



Jonas Hjelm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 18:54:30



Aino Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 16:42:33



Jessica Maria Semb

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 08:50:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Mungon 13 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572504806**

Jessica Maria Semb

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 08:50:33



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.