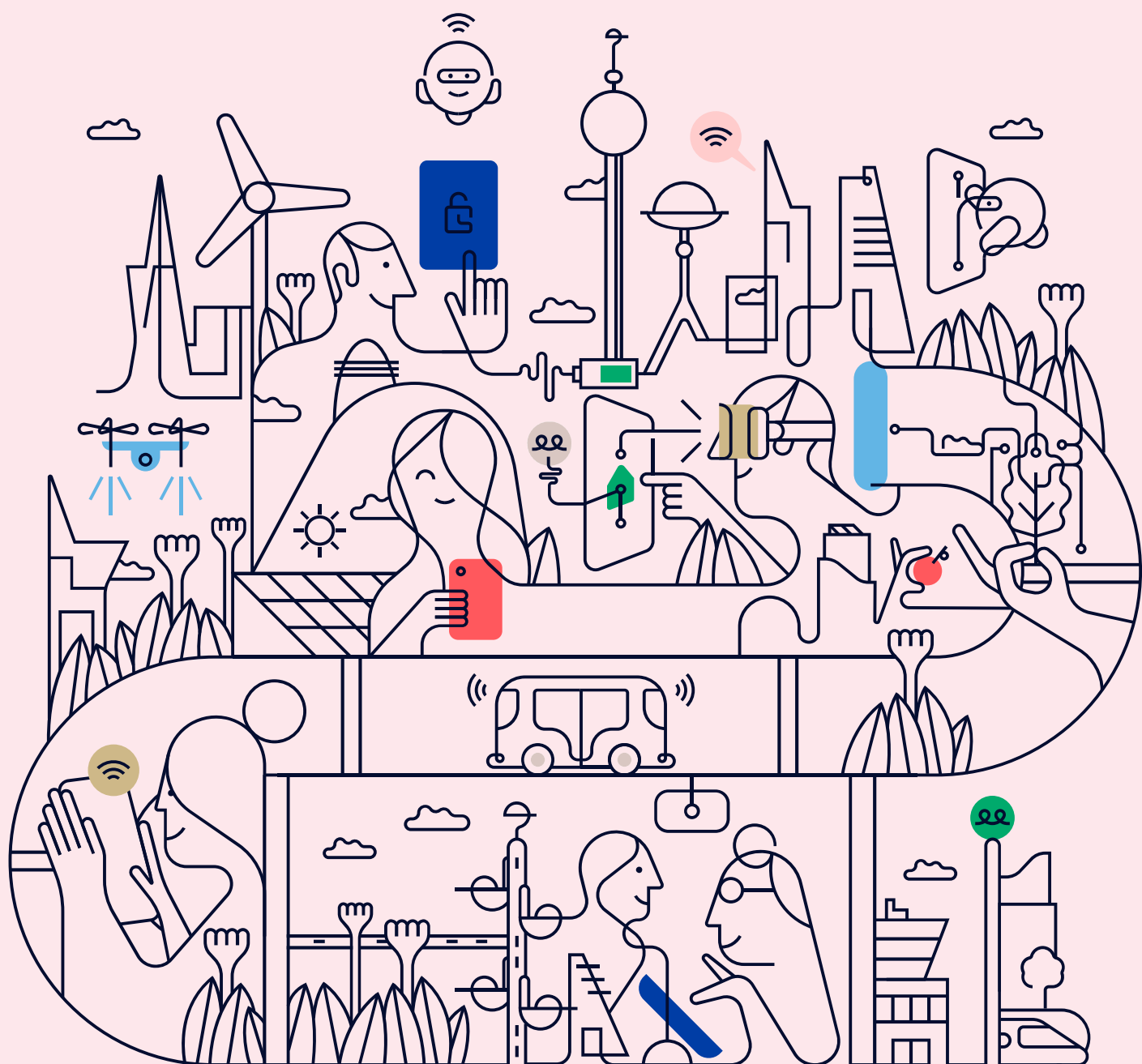




Välkommen till årsredovisningen för Brf Munin 2 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Munin 2	2010	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 639 kvm och 3 lokaler om 245 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 884 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sara Astrid Rosman	Ordförande
Anna Lindahl	Styrelseledamot
Elisabeth Lennhede	Styrelseledamot
Eric Lloyd Stasik	Styrelseledamot
Emil Lechner	Suppleant
Nils Möller	Suppleant
Tobias Tolf	Suppleant

Valberedning

Daryl Lynn Stasik

Erika Waldemarsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Niklas Feiff Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2014** ● Etablering av balkonger mot gård.
Fasadrenovering av både hus mot innergård och gårdshus mot bakgård.
- 2017** ● Byte till nya portar (samtliga) med automatisk dörröppnare samt ompolering av golv i entrén.
- 2018** ● Byte av tak på båda husen.
Nya rörelsedetektorer för belysning i trapphus i entrén.
- 2019** ● Byte av båda hissarna.
OVK besiktning genomförd men blev ej godkänd.
- 2020** ● Genomförde en radonmätning i gathus och gårdshus.
Spolade samtliga stammar med högtrycksspolning.
Beskrining av träden (lönnarna) på innergården.
Rensning av samtliga luftkanaler i gat- och gårdshus.
- 2021** ● Energideklaration.
Radonmätning i gat- och gårdshus.
OVK besiktning genomförd och blev godkänd.
- 2022** ● Målning av golvet i soprum samt putsning av murar på innergården (inkl. bakgården).
Beskrining av träden (lönnarna) på innergården.
- 2023** ● Ny takplåt mot grannhuset (nr. 48) på både gårds- och gathus (p.g.a. att 48:an lade om sitt tak).
- 2024** ● Åtgärdat läcka i källare som orsakats av problem med avrinning i brunnen på innergården genom utgrävning och rensning av brunnen.
- 2025** ● Fönsterrenovering.
Besiktning av stammar.
Beskrining av träden (lönnarna) på innergården.

Planerade underhåll

2026 ● Förberedande arbete stamåtgärder.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Mediator
Städning	Hemfrid

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har amorterat 544 000 kr på befintliga lån. Föreningen tagit upp ett nytt lån på 1 500 000 kr för att finansiera fönsterrenoveringen. Det överstigande beloppet på slutfakturan amorterades (607 500 kr).

Föreningen har övergått till K3.

Förändringar i avtal

Två hyresavtal har sagts upp för omförhandling.

Övriga uppgifter

- Nödtelefonen i hissarna är uppdaterade till 4G.
- Mindre reparationer i gårdshuset efter läckage i rör och stopp i avlopp

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 087 987	2 053 866	1 675 796	1 409 033
Resultat efter fin. poster	24 564	415 612	-60 250	-47 907
Soliditet (%)	79	80	79	79
Yttre fond	1 630 252	1 102 000	630 000	420 000
Taxeringsvärde	77 826 000	78 663 000	78 663 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	984	968	725	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,9	77,0	71	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 114	6 901	7 233	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 189	6 007	6 296	-
Sparande / kvm totalyta, kr	393	390	229	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	22	20	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	178	184	169	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	46	37	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	255	253	226	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,80	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,23	7,13	10,0	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	48 516 430	-	-	48 516 430
Upplåtelseavgifter	2 446 752	-	-	2 446 752
Fond, yttre underhåll	1 102 000	-	528 252	1 630 252
Kapitaltillskott	1 881 981	-	-	1 881 981
Balanserat resultat	-7 571 754	415 612	-528 252	-7 684 394
Årets resultat	415 612	-415 612	24 564	24 564
Eget kapital	46 791 021	0	24 564	46 815 585

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 156 142
Årets resultat	24 564
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-528 252
Totalt	-7 659 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	28 750
Balanseras i ny räkning	-7 631 080

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 087 987	2 053 867
Övriga rörelseintäkter	3	7 085	6 923
Summa rörelseintäkter		2 095 072	2 060 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-932 651	-780 294
Övriga externa kostnader	9	-99 184	-111 881
Personalkostnader	10	-30 225	-27 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-697 008	-318 288
Summa rörelsekostnader		-1 759 068	-1 238 061
RÖRELSERESULTAT		336 004	822 729
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 050	2 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-314 489	-409 386
Summa finansiella poster		-311 439	-407 117
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		24 564	415 612
ÅRETS RESULTAT		24 564	415 612

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	58 097 336	57 878 503
Maskiner och inventarier	13	36 701	55 061
Summa materiella anläggningstillgångar		58 134 037	57 933 564
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 134 037	57 933 564
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 012	3 975
Övriga fordringar	14	657 919	455 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	51 653	48 186
Summa kortfristiga fordringar		713 584	507 218
Kassa och bank			
Kassa och bank		71 977	73 709
Summa kassa och bank		71 977	73 709
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		785 561	580 927
SUMMA TILLGÅNGAR		58 919 598	58 514 491

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 845 163	52 845 163
Fond för yttre underhåll		1 630 252	1 102 000
Summa bundet eget kapital		54 475 415	53 947 163
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 684 394	-7 571 754
Årets resultat		24 564	415 612
Summa ansamlad förlust		-7 659 830	-7 156 142
SUMMA EGET KAPITAL		46 815 585	46 791 021
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 340 000	5 591 000
Summa långfristiga skulder		2 340 000	5 591 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 319 500	5 720 000
Leverantörsskulder		99 267	60 714
Skatteskulder		12 875	4 679
Övriga kortfristiga skulder		0	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	332 371	327 077
Summa kortfristiga skulder		9 764 013	6 132 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 919 598	58 514 491

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	336 004	822 729
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	697 008	318 288
	1 033 012	1 141 017
Erhållen ränta	3 050	2 269
Erlagd ränta	-314 652	-405 033
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	721 409	738 253
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 518	112 942
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	32 206	-8 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten	750 098	842 451
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-897 481	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-897 481	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 500 000	0
Amortering av lån	-1 151 500	-544 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	348 500	-544 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	201 117	298 451
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	528 027	229 575
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	729 143	528 027

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Munin 2 i Stockholm är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,36 %
Yttertak	1,67 %
Fasader	3,05 %
Balkonger	3,05 %
Stamledningar VA	29,49 %
Stamledningar Värme	2,95 %
Styr & övervakning	4,66 %
El	4,42 %
Hissar	2,95 %
Fönster	2,50 %
Bredband	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 534 512	1 508 934
Balkongavgift	12 600	12 600
Hysesintäkter lokaler	436 524	432 840
Hysesintäkter förråd	0	3 000
Deb. fastighetsskatt	33 264	30 287
Intäkter kabel-TV	65 016	65 016
Varmvatten	3 468	289
Påminnelseavgift	300	900
Pantsättningsavgift	1 764	0
Administrativ avgift	539	0
Öres- och kronutjämnning	-0	1
Summa	2 087 987	2 053 867

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	7 085	6 923
Summa	7 085	6 923

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 650	5 541
Städning enligt avtal	26 769	23 698
Besiktningar	9 507	4 286
Serviceavtal, hissar	15 000	0
Mattvätt/Hyrmattor	10 580	0
Summa	77 506	33 524

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	32 584	1 716
Tvättstuga	5 225	6 053
Dörrar och lås/porttele	0	2 572
VVS	37 256	0
Ventilation	0	3 131
Hissar	25 396	31 471
Summa	100 461	44 943

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	28 750	0
Summa	28 750	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	49 472	41 384
Uppvärmning	335 104	347 254
Vatten	95 484	87 387
Sophämtning/renhållning	31 980	28 254
Summa	512 040	504 279

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	71 907	67 672
Kabel-TV	67 523	65 016
Fastighetsskatt	74 464	64 860
Summa	213 894	197 548

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	258	0
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	32 993	28 950
Förvaltningsarvode enl avtal	40 440	52 956
Överlåtelsekostnad	1 470	0
Pantsättningskostnad	1 764	0
Administration	15 440	22 481
Konsultkostnader	5 619	7 494
Summa	99 184	111 881

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	23 000	21 000
Arbetsgivaravgifter	7 225	6 598
Summa	30 225	27 598

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	314 484	408 135
Dröjsmålsränta	0	30
Kostnadsränta skatter och avgifter	5	1 221
Summa	314 489	409 386

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 300 400	61 300 400
Årets inköp	897 481	0
Utrangering	-42 726	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	62 155 155	61 300 400
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 421 897	-3 121 969
Årets avskrivning	-678 648	-299 928
Utrangering	42 726	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 057 819	-3 421 897
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 097 336	57 878 503
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 650 559</i>	<i>31 650 559</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 142 000	23 854 000
Taxeringsvärde mark	50 684 000	54 809 000
Summa	77 826 000	78 663 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	226 676	226 676
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	226 676	226 676
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-171 615	-153 255
Årets avskrivning	-18 360	-18 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-189 975	-171 615
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 701	55 061

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	753	739
Transaktionskonto	269 136	276 436
Borgo räntekonto	388 031	177 882
Summa	657 919	455 057

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	15 961	14 155
Förutbet försäkr premier	24 355	23 195
Förutbet kabel-TV	11 337	10 836
Summa	51 653	48 186

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,70 %	3 251 000	3 251 000
SEB	2025-12-28	2,21 %	3 476 000	4 020 000
SEB	2026-06-28	2,32 %	1 300 000	1 300 000
SEB	2028-12-28	2,83 %	2 340 000	2 340 000
SEB	2026-05-28	2,34 %	400 000	400 000
SEB	2026-09-28	2,34 %	892 500	
Summa			11 659 500	11 311 000
Varav kortfristig del			9 319 500	5 720 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 789 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	10 343	4 500
Uppl kostnad Städning entrepr	2 974	1 890
Uppl kostn el	4 255	4 333
Uppl kostnad Värme	44 839	45 991
Uppl kostnad Extern revisor	5 625	0
Uppl kostn räntor	10 961	0
Uppl kostn vatten	15 958	14 572
Uppl kostnad Sophämtning	5 330	4 709
Upplu kostnad förvaltning	3 370	4 413
Uppl kostnad arvoden	21 000	27 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 598	8 609
Uppl ränta bokslut	0	11 124
Förutbet hyror/avgifter	174 118	173 536
Övriga uppl kostn och förutb int	0	26 000
Beräkn arvode revision	27 000	0
Summa	332 371	327 077

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	18 000 000	18 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-13.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Anna Lindahl
Styrelseledamot

Elisabeth Lennhede
Styrelseledamot

Eric Lloyd Stasik
Styrelseledamot

Sara Astrid Rosman
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Niklas Feiff
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 10:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 12:38

DOCUMENT ID:

rJ-XY5jn-e

ENVELOPE ID:

HkxQF5jh-l-rJ-XY5jn-e

DOCUMENT NAME:

Brf Munin 2 i Stockholm, 769605-6832 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

9ea05b364c19146289133c31518e5fdbfa51c9fddd059d
e60679157be818e48d6fa6a31df0f6ae2a8d517106395b
15bf9950d714b390cfddfc36b7f6d9cd337e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ELISABETH LENNHEDE elennhede@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 13:05 14.04.2026 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.104.117
2. ANNA LINDAHL 1989anna.lindahl@gmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 22:04 19.04.2026 21:58	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.101.66
3. Sara Astrid Rosman sarlin82@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 09:17 14.04.2026 13:26	eID Low	Swedish BankID IP: 84.17.219.30
4. Eric Lloyd Stasik eric.stasik@avvika.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 09:25 20.04.2026 09:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.127.21
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 10:20 20.04.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 62.109.35.250

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Munin 2 i Stockholm, org.nr 769605-6832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Munin 2 i Stockholm för år 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE 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 för LCE 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Munin 2 i Stockholm för år 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 10:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 14.04.2026 12:38

DOCUMENT ID:

HyWXX5ihbx

ENVELOPE ID:

r1x7F5sn-g-HyWXX5ihbx

DOCUMENT NAME:

Brf Munin 2 i Stockholm Revisionsberättelse 2025-12-3

1.pdf

3 pages

SHA-512:

bf3267e39d773c4f0e8d2186ea8dc5d3a099745379dd87

1acaa1cd2f68656a0624314e1fe1bb0d1bdd8fa2e77a40f

62ff8f033f1835826b0bfa2c41588390104

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF	Signed	20.04.2026 10:19	eID	Swedish BankID
niklas.feiff@feiff.se	Authenticated	20.04.2026 10:19	Low	IP: 62.109.35.250

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed