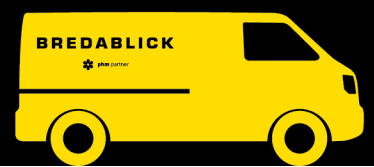


Bostadsrättsföreningen Lilla Munken

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Lilla Munken

Org.nr: 769626-1994

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Lilla Munken intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den ____/____/2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lilla Munken, 769626-1994, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Josefine Bergsten	2026
Ledamot	Jakob Valfridsson	2026
Ledamot	Fredrik Jansson	2026
Suppleant	Anton Blomgren	2026
Suppleant	Khobbe Abdulaziz	2026

Vald t.o.m. föreningsstämma

Revisorer

Auktoriserad revisor	Håkan Kjellström Adact
----------------------	---------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Stina Dahlgren

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Kålltorp 85:3 i Göteborg kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 2027-01-13. Byggnaden har 19 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförda 1947. Fastigheten är belägna på Kålltorp 85:3.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter, 2 lokaler, 18 parkeringsplatser och 3 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	14	1	1

Total tomtarea:	2 457	kvm
Total bostadsarea:	1 028	kvm
- varav bostadsrättsarea:	866	kvm
- varav hyresrättsarea:	162	kvm
Total lokalaria:	130	kvm
Total garagearea:	45	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Tippawan Wannasri	40	36 månader	2028-06-30
Outhyrd	90	-	-

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-25.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	TJG Service
Kabel-TV	Tele2
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Avfallshantering	Göteborg Stad
Sorterat avfall	Ragn-sells

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 16 098 kr (15 383 kr 2024) och planerat underhåll för 32 000kr (37 153kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

2025 avser underhållsåtgärderna i not 5 till resultaträkningen ombyggnad av ventilation i stora lokalen. Under året har föreningen även aktiverat kostnader avseende installation av nya entrédörrar och balkonger. Investeringarna syftar till att höja fastighetens säkerhet, funktion och standard samt bidra till ökad trivsel för de boende. Åtgärderna redovisas i not 11 till balansräkningen och skrivs av enligt plan över nyttjandeperioden.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-28 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 104 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 101 kr per kvm (boyta). I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fasad.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 292 000 kr, detta motsvarar 284 kr per kvm (boyta).

Sammanställning utförda åtgärder	År
Ombyggnad av ventilation i stora lokalen	2024-25
Byggnation av balkonger och uteplatser	2023
Byte av fönster	2023
Byte av rör i avloppsstam	2021-22
Dränering av brunn	2020
Infordring av spillvattenledning i bottenplatta	2020
Målning av staket	2020
Byte till LED-belysning i gemensamma utrymmen	2020
Byggnation av sopstation	2019
Ombyggnation av lokaler	2019
Stambyte	2018



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-09. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har hållit extra föreningsstämma den 2025-02-09 där beslut fattades om att ge styrelsen mandat att ingå avtal avseende möjlig upplåtelse av råvind för utveckling av nya bostäder. Avtal har därefter tecknats med SBT Living AB avseende en möjlig exploatering omfattande lägenheter 21–26. Projektets genomförande är villkorat bland annat av att erforderligt bygglov erhålls inom avtalad tid. Per dagen för årsredovisningens upprättande råder osäkerhet kring projektets genomförande.

Den uppskattade framtida bostadsytan om cirka 249,4 kvm ingår inte i beräkningsgrunderna för årsredovisningen då ytan ännu inte utgör realiserad bostadsyta."



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 19 medlemmar.

3 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

1 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 21 medlemmar.

Avgifter

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 34 %.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade.

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 582	1 599	1 320	1 291
Resultat efter finansiella poster, tkr	-336	-432	-411	-356
Förändring av underhållsfond, tkr	72	65	81	39
Resultat efter fondförändringar, tkr	-408	-497	-492	-395
Sparande kr/kvm	258	142	144	223
Soliditet (%)	67	67	67	67
Årsavgift kr/kvm för bostadsrätter	1 152	1 152	860	860
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	63	62	56	58
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	1 152	1 152	860	860
Bostadshyra kr/kvm	1 832	1 649	1 576	1 539
Driftkostnad kr/kvm	495	484	481	446
Energikostnad kr/kvm	215	214	203	192
Ränta kr/kvm	407	545	293	155
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	89	86	83	81
Skuldsättning kr/kvm	11 615	11 637	11 658	11 690
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	15 733	15 762	15 791	15 834
Räntekänslighet (%)	13.7	17.6	25.4	18
Snittränta (%)	3.51	4.81	2.57	1.36

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat på -336 471 kr för 2025. Resultatet belastas även negativt av, icke likvidpåverkande, avskrivningskostnader på 619 806 kr samt gjorda underhållsinsatser uppgående till 32 000 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnadsposter uppvisar föreningen ett positivt resultat avseende den löpande driften på 315 335 kr vilket överstiger underhållsplanens uppskattade genomsnittliga kostnad för kommande underhåll som uppgår till 292 000 kr.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	31 450 202	206 924	- 2 467 747	- 432 078
Disposition enligt föreningsstämma			-432 078	432 078
Avsättning till underhållsfond		104 000	-104 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-32 000	32 000	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 336 471
Vid årets slut	31 450 202	278 924	- 2 971 825	- 336 471

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 899 825
Årets resultat före fondförändring	- 336 471
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 104 000
Anspråktagande av underhållsfond	32 000
Summa över/underskott	- 3 308 296

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 3 308 296
Totalt	- 3 308 296

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 545 125

1 565 715

Övriga rörelseintäkter

3

37 158

33 705

Summa rörelseintäkter

1 582 283

1 599 420

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-16 098

-15 383

Planerat underhåll

5

-32 000

-37 153

Driftskostnader

6

-580 170

-582 653

Övriga kostnader

7

-105 346

-112 074

Personalkostnader

8

-89 365

-65 710

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-619 806

-565 305

Summa rörelsekostnader

-1 442 785

-1 378 278

RÖRELSERESULTAT

139 498

221 142

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

1 850

3 100

Räntekostnader

-477 819

-656 320

Summa finansiella poster

-475 969

-653 220

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-336 471

-432 078

RESULTAT FÖRE SKATT

-336 471

-432 078

ÅRETS RESULTAT

-336 471

-432 078



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	38 487 776	37 119 847
Pågående nyanläggningar	11	2 910 792	4 892 707
Summa materiella anläggningstillgångar		41 398 568	42 012 554
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 398 568	42 012 554
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		21 975	22 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	78 883	76 093
Summa kortfristiga fordringar		100 858	98 868
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 000 789	891 061
Summa kassa och bank		1 000 789	891 061
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 101 647	989 929
SUMMA TILLGÅNGAR		42 500 215	43 002 483



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 450 202	31 450 202
Underhållsfond		278 924	206 924
Summa bundet eget kapital		31 729 126	31 657 126
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 971 825	-2 467 747
Årets resultat		-336 471	-432 078
Summa fritt eget kapital		-3 308 296	-2 899 825
SUMMA EGET KAPITAL		28 420 830	28 757 301
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14 , 15	12 099 891	0
Summa långfristiga skulder		12 099 891	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 099 891	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	14 , 15	1 525 000	13 649 891
Depositioner		22 368	34 500
Leverantörsskulder		55 007	172 235
Skatteskulder		1 702	4 615
Övriga skulder		21 874	34 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	353 543	349 856
Summa kortfristiga skulder		1 979 494	14 245 182
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		1 979 494	14 245 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 500 215	43 002 483



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	139 498	221 143
Avskrivningar	619 806	565 305
Summa	759 304	786 448
Erhållen ränta	1 850	3 100
Erlagd ränta	-477 819	-656 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	283 335	133 228
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-1 990	-19 629
Ökning/minskning av rörelseskulder	-140 797	-19 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	140 548	94 491
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Ökning(-)/Minskning(+) av pågående nyanläggningar	-5 820	-625 911
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 820	-625 911
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	13 649 891	1 500 000
Amortering av låneskulder	-13 674 891	-1 525 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 000	-25 000
Årets kassaflöde	109 728	-556 420
Likvida medel vid årets början	891 061	1 447 481
Likvida medel vid årets slut	1 000 789	891 061



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	
- Stomme	100
- Fönster	50
- Säkerhetsdörrar	50
- Stambyte	50
- Yttertak	40
- Balkonger	40



Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

- Entrédörrar	30
- Ombyggnadlokaler	15
- Sopstation	15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	997 644	997 644
Hyror bostäder	296 784	267 120
Hyror lokaler	89 472	159 942
Hyror p-platser/garage	141 701	131 409
Övriga intäkter	19 524	9 600
Totalt årsavgifter och hyror	1 545 125	1 565 715

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	22 959	17 957
Överlåtelseavgifter	1 470	1 433
Övriga intäkter	12 729	14 315
Totalt övriga rörelseintäkter	37 158	33 705

Not 4. Reparationer

	2025	2024
Övrigt, gemensamma utrymmen	12 076	0
El, installationer	988	0
Reparation tvättstuga	1 731	11 013
Reparation portar och lås	1 303	1 400
Reparation vattenskada	0	2 970
Totalt reparationer	16 098	15 383

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Underhåll lokaler	32 000	30 700
Underhåll gemensamma utrymmen	0	6 453
Totalt planerat underhåll	32 000	37 153



Not 6. Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	138 725	153 193
Vatten och avlopp	79 032	70 868
Sophämtning	31 049	34 721
Systematiskt brandskyddsarbete	5 400	0
Fastighetsskötsel	65 856	64 749
Fastighetsskötsel extra	3 532	3 576
Bredband/kabel-TV	15 776	15 696
Fastighetsförsäkring	16 995	15 593
Tomträttsavgälder	145 300	145 300
Förbrukningsmaterial	468	3 584
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	41 936	40 860
Fastighetsel	34 975	33 417
Försäkring	1 126	1 096
Totalt driftskostnader	580 170	582 653

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024
Arvode ekonomisk förvaltning	70 813	68 001
Förvaltningskostnader	8 154	12 999
Revision	12 763	12 201
Reklam och PR	0	399
Jurist- och advokatkostnader	10 485	0
Bankkostnader	3 131	2 403
Övriga externa kostnader	0	14 560
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	0	1 510
Totalt övriga kostnader	105 346	112 074

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	68 000	50 000
Sociala kostnader	21 365	15 710
Totalt personalkostnader	89 365	65 710

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	619 806	565 305
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	619 806	565 305

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14 812 391	14 812 391
Summa:	14 812 391	14 812 391



Not 11. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	41 303 158	41 303 158
Pågående nyanläggningar	4 892 707	4 266 796
Årets anskaffning byggnader	1 987 735	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-1 981 915	625 911
Utgående anskaffningsvärden	46 201 685	46 195 865
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 183 311	- 3 618 006
Årets avskrivning på byggnader	- 619 806	- 565 305
Utgående avskrivningar	-4 803 117	-4 183 311
Utgående redovisat värde	41 398 568	42 012 554
<i>Varav</i>		
Byggnader	38 487 776	37 119 847
Pågående nyanläggningar	2 910 792	4 892 707
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 918 000	11 989 000
Taxeringsvärde mark	10 600 000	14 800 000
	26 518 000	26 789 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	25 600 000	25 800 000
Lokaler	918 000	989 000
	26 518 000	26 789 000
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	18 865	16 995
Förutbetalda kostnader	60 018	59 098
Summa	78 883	76 093
Not 13. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	409 245	297 317
Affärskonto Handelsbanken	591 544	593 744
Summa	1 000 789	891 061
Not 14. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 525 000	13 649 891
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 699 891	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	2 400 000	0
Summa	13 624 891	13 649 891



Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek*	2025-04-30	3,57 %	0	2 437 500
Stadshypotek	2030-04-30	3,46 %	2 412 500	0
Stadshypotek*	2025-04-30	3,57 %	0	3 812 391
Stadshypotek	2029-04-30	3,27 %	3 812 391	0
Stadshypotek*	2025-04-30	3,54 %	0	2 400 000
Stadshypotek	2033-04-30	3,86 %	2 400 000	0
Stadshypotek	2025-10-30	4,68 %	0	3 500 000
Stadshypotek	2027-10-30	2,76 %	3 500 000	0
Stadshypotek	2026-04-30	3,91 %	1 500 000	1 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			13 624 891	13 649 891

* Lånet har fram till angiven villkorsändringsdag haft rörlig ränta. Vid angiven villkorsändringsdag har lånet omförhandlats.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	65 710	65 710
Upplupna räntekostnader	75 516	95 054
Förutbetalda intäkter	133 624	120 539
Upplupna revisionsarvoden	12 650	12 000
Upplupna driftskostnader	53 953	56 553
Summa	341 453	349 856



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-03

Josefine Bergsten
Ordförande

Jakob Valfridsson
Ledamot

Fredrik Jansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Adact
Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.06.2026 09:28

SENT BY OWNER:

Dustin Andersson • 03.06.2026 22:07

DOCUMENT ID:

SJjtFWReze

ENVELOPE ID:

ryoFY-0eMx-SJjtFWReze

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Lilla Munk
en.pdf

18 pages

SHA-512:

fd4ef4a6feeee0e1b5d47d35a427b70066d8326c4966d6
5a66560f9dfbf793ab5332d321fc9c179eaa347e4690c3f
6a289b07d00a9813690b33636be23b58647

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
JOSEFINE BERGSTEN	 Signed	03.06.2026 22:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1990/10/18)
	Authenticated	03.06.2026 22:08	Low	
JAKOB VALFRIDSSON	 Signed	04.06.2026 05:55	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/01/12)
	Authenticated	04.06.2026 05:51	Low	
LARS FREDRIK JANSSON	 Signed	04.06.2026 06:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1993/02/27)
	Authenticated	04.06.2026 06:10	Low	
KARL GUSTAV HÅKAN KJE LLSTRÖM	 Signed	04.06.2026 09:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/04/12)
	Authenticated	04.06.2026 09:27	Low	

* 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 Brf Lilla Munken

Org.nr. 769626-1994

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lilla Munken 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 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 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att upphöra med 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. 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 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 Lilla Munken 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 tryggt 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.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 juni 2026



RB 2025 769626-1994 (2026-06-03).pdf

(50532 byte)

SHA-512: 6f5987ccfa14deb6fea9804624c81048dd7aa
6a04884469e11a22aa3a066080f937f2e0fafd42af28bb
51da59c155a45efffc049eeec5f3809014858853a75c9

Underskrifter

2026-06-04 09:29:01 (CET)



Karl Gustav Håkan Kjellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB 2025 Lilla Munken

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

cf0b6fd1d5cb9862d9d9eb975c269dbb19579ab664c5f2c361f892acbf977dd641e1c5ddf3764384e5cad9e2870bf8c2f9637a5e9890ae5b43c76b7c281ec5b



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

