

# Bostadsrättsföreningen Mungon 12

Org.nr: 769632-4610

## Årsredovisning 2025

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

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 7    |
| Balansräkning          | 8    |
| Kassaflödesanalys      | 10   |
| Noter                  | 11   |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mungon 12, organisationsnummer 769632-4610, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

OVK-besiktning gjord, klar och godkänd under 2024.

Föreningens säte är i Umeå kommun, Västerbottens län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016.

Ekonomisk plan registrerades år 2016.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016.

### Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

### Styrelse

|            |                 |
|------------|-----------------|
| Ordförande | Magnus Holmlund |
| Ledamot    | Evert Hugoson   |
| Ledamot    | Anton Norberg   |
| Suppleant  | Malin Granberg  |

Styrelsen har under året hållit 2 sammanträden.  
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

### Revisor

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Auktoriserad revisor | Jessica Semb<br>Baker Tilly |
|----------------------|-----------------------------|

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Ellen Ringqvist och Niklas Malmqvist

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

### Förvaltning

#### Avtal

Ekonomisk förvaltning  
Snöröjning  
Trappstäd  
Bredband & TV

#### Leverantör

allabrf.se  
Bilfrakt Bothnia AB  
Deltateamet  
Telenor

**Information om fastigheten**

Fastighetsbeteckning: MUNGON 12

**Försäkring**

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten.

**Föreningen disponerar tomten genom:**

Äganderätt

**Byggnadsår och ytor**

**Totalyta (m²):** **947**

**Bostadslägenheter  
upplåtna med bostadsrätt**

|              | <b>Antal</b> |
|--------------|--------------|
| 1 rok        | 2            |
| 2 rok        | 4            |
| 3 rok        | 6            |
| <b>Summa</b> | <b>12</b>    |

**Bostadslägenheter  
upplåtna med hyresrätt**

|              | <b>Antal</b> |
|--------------|--------------|
| 1 rok        | 3            |
| <b>Summa</b> | <b>3</b>     |

**Totalt antal bostadslägenheter:** **15**

**Lokaler  
upplåtna med hyresrätt**

|  | <b>Antal</b> |
|--|--------------|
|  | 1            |

**Garage och P-platser**

|  | <b>Antal platser</b> |
|--|----------------------|
|  | 14                   |

**Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad 2026-02-03

**Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:**

| <b>Utfört underhåll</b>                | <b>År</b> | <b>Kommentar</b>         |
|----------------------------------------|-----------|--------------------------|
| Nya köksfläktar i 2 av hyresbostäderna | 2024      | Behövdes för OVK         |
| Fönsterbyte                            | 2023      | Huvudbyggnad, ej källare |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### **Avgiftsändring, skuld reglerad**

Styrelsen beslutade om avgiftsändring, sänkning med 20%. Trädde i kraft 2025-10-01.

Föreningen har haft en skuld på 30.000 kr gentemot Magnus Holmlund. Den är nu reglerad per den 2025-12-31

## Medlemsinformation

14 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelser skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

## **13 medlemmar vid räkenskapsårets slut**

## Flerårsöversikt

|                                                    | 2025  | 2024  | 2023    | 2022 |
|----------------------------------------------------|-------|-------|---------|------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 1 049 | 902   | 764     | 725  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | 131   | - 152 | - 1 128 | - 61 |
| Soliditet <sup>1</sup> , %                         | 52    | 51    | 52      | 54   |
| <b>Föreningen, kr</b>                              |       |       |         |      |
| Räntekänslighet                                    | 13.0  | 16.1  | 19      | 21   |
| Snittränta, %                                      | 3.2   | 3.2   | 3.4     | 4.9  |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 69    | 66    | 67      | 63   |

### Bostadsrätten, kr

|                                                                  |        |        |        |        |
|------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Energikostnad / kvm                                              | 205    | 196    | 188    | 186    |
| Sparande / kvm                                                   | 306    | -1     | -1 032 | 94     |
| Skuldsättning / kvm                                              | 9 995  | 10 114 | 10 203 | 10 313 |
| Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt                     | 11 729 | 11 869 | 11 973 | 12 102 |
| Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt                         | 903    | 737    | 634    | 570    |
| Resultat efter finansiella poster / kvm upplåten med bostadsrätt | 162    | -188   | -1 398 | -76    |

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

## Förändringar i eget kapital

|                                      | Insatser          | Fondför yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt            |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------------|---------------------|----------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång              | 12 352 300        | 45 450                  | - 1 580 715         | - 151 627      | 10 665 408        |
| Resultatdisposition enligt stämman:  |                   |                         |                     |                |                   |
| Reservering fond för yttre underhåll |                   | 45 450                  | -45 450             |                | 0                 |
| Balanseras i ny räkning              |                   |                         | - 151 627           | 151 627        | 0                 |
| Årets resultat                       |                   |                         |                     | 131 038        | 131 038           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>       | <b>12 352 300</b> | <b>90 900</b>           | <b>- 1 777 792</b>  | <b>131 038</b> | <b>10 796 446</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | - 1 777 792        |
| Årets resultat      | 131 038            |
| <b>Totalt</b>       | <b>- 1 646 754</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll        | 45 450             |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll | - 8 794            |
| Balanseras i ny räkning                     | - 1 683 410        |
| <b>Totalt</b>                               | <b>- 1 646 754</b> |

# Resultaträkning

1 januari - 31 december

|                                                  | Not | 2025             | 2024            |
|--------------------------------------------------|-----|------------------|-----------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |     |                  |                 |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 1 048 797        | 901 598         |
| Övriga rörelseintäkter                           |     | 549              | 0               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>1 049 346</b> | <b>901 598</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |     |                  |                 |
| Operativ drift och underhåll                     | 3   | -352 848         | -358 331        |
| Administration och förvaltning                   | 4   | -99 838          | -82 844         |
| Personalkostnader                                | 5   | -26 284          | -10 879         |
| Avskrivningar                                    |     | -150 571         | -150 571        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-629 541</b>  | <b>-602 625</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |     | <b>419 805</b>   | <b>298 973</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |     |                  |                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 39               | 13 919          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -288 806         | -464 519        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-288 767</b>  | <b>-450 600</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |     | <b>131 038</b>   | <b>-151 627</b> |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                       |     | <b>131 038</b>   | <b>-151 627</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |     | <b>131 038</b>   | <b>-151 627</b> |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6 , 7 | 20 197 561        | 20 348 132        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>20 197 561</b> | <b>20 348 132</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>20 197 561</b> | <b>20 348 132</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |       |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |       | 51 371            | 66 405            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |       | 30 198            | 37 415            |
| Kundfordringar                                |       | 172 253           | 195 031           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>253 822</b>    | <b>298 851</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                |       | 161 675           | 77 242            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |       | <b>161 675</b>    | <b>77 242</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>415 497</b>    | <b>376 093</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>20 613 058</b> | <b>20 724 225</b> |

# Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Insatser                                     |     | 12 352 300        | 12 352 300        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 90 900            | 45 450            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>12 443 200</b> | <b>12 397 750</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -1 777 792        | -1 580 715        |
| Årets resultat                               |     | 131 038           | -151 627          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-1 646 754</b> | <b>-1 732 342</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>10 796 446</b> | <b>10 665 408</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 6 308 107         | 3 191 676         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>6 308 107</b>  | <b>3 191 676</b>  |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>            |     | <b>6 308 107</b>  | <b>3 191 676</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8   | 3 156 947         | 6 386 244         |
| Leverantörsskulder                           |     | 21 465            | 67 896            |
| Skatteskulder                                |     | 50 336            | 47 586            |
| Övriga skulder                               | 9   | 9 213             | 30 000            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 270 544           | 335 415           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>3 508 505</b>  | <b>6 867 141</b>  |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>            |     | <b>3 508 505</b>  | <b>6 867 141</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>20 613 058</b> | <b>20 724 225</b> |

# Kassaflödesanalys

|                                                                                     | Not | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     |     | 419 805                  | 298 973                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       |     | 150 571                  | 150 571                  |
| <b>Summa</b>                                                                        |     | <b>570 376</b>           | <b>449 544</b>           |
| Erhållen ränta                                                                      |     | 39                       | 13 919                   |
| Erlagd ränta                                                                        |     | -288 806                 | -464 519                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>281 609</b>           | <b>-1 056</b>            |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |     |                          |                          |
| Minskning av rörelsefordringar                                                      |     | 45 029                   | -137 942                 |
| Ökning av rörelseskulder                                                            |     | -129 339                 | 162 441                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>197 299</b>           | <b>23 443</b>            |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |     |                          |                          |
| Minskning av låneskuld                                                              |     | -112 866                 | -83 920                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>-112 866</b>          | <b>-83 920</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>84 433</b>            | <b>-60 477</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |     | <b>77 243</b>            | <b>137 720</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |     | <b>161 675</b>           | <b>77 243</b>            |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| Anläggningstillgång | Nyttjandeperiod (år) |
|---------------------|----------------------|
| Byggnader           | 100                  |

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

##### Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt:** Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

**Skuldsättning per kvm:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

**Sparande per kvm:** Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

**Räntekänslighet:** Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

**Energikostnad per kvm:** Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

**Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:** Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

## Not 2. Nettoomsättning

### Årsavgifter

Bostäder  
Lokaler

2025

2024

679 263  
49 077

555 192  
39 636

**728 340**

**594 828**

### Hysesintäkter

Bostäder  
Garage och p-platser  
Bredband

209 976  
62 370  
45 000

206 775  
62 543  
33 750

**317 346**

**303 068**

### Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter  
Övriga intäkter

2 058  
1 053

2 531  
1 173

**3 111**

**3 703**

### Totalt nettoomsättning

I årsavgiften ingår värme och VA.

**1 048 797**

**901 598**

## Not 3. Operativ drift och underhåll

2025

2024

### Taxebundna kostnader

Fastighetsel  
Uppvärmning  
Vatten och avlopp  
Sophämtning

52 496  
88 310  
53 326  
22 259

46 602  
88 110  
51 066  
24 434

**216 391**

**210 212**

### Funktionell anläggningsservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK

0

8 721

### Köpta tjänster

Fastighetsstäd  
Trädgårdsskötsel  
Snöröjning/sandning

14 400  
2 022  
10 619

17 100  
0  
19 970

**27 041**

**37 070**

### Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV

45 224

42 459

### Övriga driftkostnader

Försäkring  
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

20 500  
26 256

20 370  
24 080

**46 756**

**44 450**

### Reparationer

Reparationer

8 643

15 419

### Underhåll

Underhåll

8 794

0

### Totalt operativ drift och underhåll

**352 848**

**358 331**

#### Not 4. Administration och förvaltning

|                                                  | 2025          | 2024          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ekonomisk förvaltning</b>                     |               |               |
| Arvode ekonomisk förvaltning                     | 39 875        | 36 250        |
| Extra ekonomisk förvaltning                      | 16 211        | 9 931         |
|                                                  | <b>56 086</b> | <b>46 181</b> |
| <b>Revision</b>                                  |               |               |
| Revisionsarvode                                  | 32 313        | 26 844        |
| <b>Övriga kostnader</b>                          |               |               |
| Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier | 1 092         | 5 057         |
| Bankkostnader                                    | 4 691         | 3 036         |
| Övriga kostnader                                 | 5 656         | 1 726         |
|                                                  | <b>11 439</b> | <b>9 819</b>  |
| <b>Totalt administration och förvaltning</b>     | <b>99 838</b> | <b>82 844</b> |

#### Not 5. Personalkostnader

|                                 | 2025          | 2024          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Styrelsen</b>                |               |               |
| Styrelsearvode                  | 20 000        | 8 279         |
| <b>Övrig intern förvaltning</b> |               |               |
| Sociala kostnader               | 6 284         | 2 600         |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>26 284</b> | <b>10 879</b> |

#### Not 6. Byggnader och mark

|                                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärden            | 21 577 365        | 21 577 365        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>     | <b>21 577 365</b> | <b>21 577 365</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>      |                   |                   |
| Ingående avskrivningar                 | - 1 229 233       | - 1 078 662       |
| Årets avskrivningar                    | - 150 571         | - 150 571         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>          | <b>-1 379 804</b> | <b>-1 229 233</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>        | <b>20 197 561</b> | <b>20 348 132</b> |
| <b>Taxeringsvärden</b>                 |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnader               | 11 212 000        | 10 126 000        |
| Taxeringsvärde mark                    | 4 972 000         | 4 972 000         |
|                                        | <b>16 184 000</b> | <b>15 098 000</b> |

#### Not 7. Ställda säkerheter

|                      | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 11 463 500        | 11 463 500        |
| <b>Summa:</b>        | <b>11 463 500</b> | <b>11 463 500</b> |

## Not 8. Skulder till kreditinstitut

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Belopp<br>2025-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| SEB 646                                        | 2027-04-28               | 4,00 %                  | 3 154 054            | 3 191 676            |
| SEB 769                                        | 2027-11-28               | 3,11 %                  | 3 154 053            | 3 191 675            |
| SEB 785                                        | 2026-04-28               | 2,66 %                  | 3 156 947            | 3 194 569            |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>9 465 054</b>     | <b>9 577 920</b>     |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -3 156 947           | -6 386 244           |
|                                                |                          |                         | <b>6 308 107</b>     | <b>3 191 676</b>     |

## Not 9. Övriga skulder

|                              | 2025-12-31   | 2024-12-31    |
|------------------------------|--------------|---------------|
| Lån Ordf. Magnus Holmlund    | 0            | 30 000        |
| Personalskatt                | 4 500        | 0             |
| Lagstadgade sociala avgifter | 4 713        | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>9 213</b> | <b>30 000</b> |

## Underskrifter

Umeå enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-04

---

Magnus Holmlund  
Ordförande

---

Evert Hugoson  
Ledamot

---

Anton Norberg  
Ledamot

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

---

Baker Tilly  
Jessica Semb  
Auktoriserad revisor