

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Munksjö Park
Org nr: 769610-9649



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Munksjöpark får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-27. Nuvarande stadgar registrerades 2025-05-21.

Föreningen har sitt säte i Jönköpings kommun.

Årets resultat blev bättre än föregående år, främst pga lägre räntekostnader.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 7461 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 796 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Eldsjälen 3 i Jönköpings Kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt. På fastigheterna finns 1 byggnad med 44 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Byggnaderna är uppförda 2005-2007. Fastigheternas adress är Kålgårdsgatan och Västra Holmgatan i Jönköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
		13	20	11	0		44

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	2	30	11

Elbilsaddare finns installerade i garaget och alla garageplatserna är förberedda för laddboxar.

Total tomtarea	2 542 m ²
Total bostadsarea	3 461 m ²
Garagelokaler	650 m ²

Årets taxeringsvärde	99 350 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	97 173 000 kr

Föreningens lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Uthyrning till Riksbyggen	27

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i **Intresseförening** för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är delaktig i **Eldsjälens Samfällighetsförening** tillsammans med föreningarna Munksjöstranden, Munksjöterrassen, Munksjöpromenaden, Munksjöutsikten, Munksjögården och Aspholmen. Föreningarnas fastigheter utgör en samfällighet för gemensamhetsanläggningens utförande och drift. Gemensamhetsanläggningen Ga1 omfattar interngrator, grönytor, lyktstolpar med elledningar, planteringar och dagvattenledningar inom området. Gemensamhetsanläggningen Ga2 omfattar parkeringar inom området. Samfälligheten har en styrelse med representanter från de olika föreningarna. Föreningarna utser även en representant var att närvara vid Samfällighetens stämma.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 35 tkr och planerat underhåll för 245 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 24 486 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 816 tkr eller 666 tkr med hänsyn tagen till underhållsfondens saldo. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 666 tkr, vilket är i nivå med den rekommenderade avsättningen.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare års utförda underhåll/installationer

Beskrivning	År
OVK Obligatorisk Ventilationskontroll	2019
IP-anslutning drifttelefoni	2019
Solceller*	2020
IMD Individuell mätning och debitering el*	2020
Målning entrépartier utvändigt	2021
Laddstolpar*	2021
Underhållsspolning stammar	2022
Garageport; byte vajrar och fjädrar	2022
Hiss; byte motor	2022
Smörjning och kontroll av alla fönster	2023
Byte porttelefon	2023
Bostäder (byte brandvarnare i alla lgh)	2024
Installationer (filmning av ledningar under huset)	2024
Huskropp utvändigt (borttag av rödalger på fasad)	2024
Markytor (sänkning av dagvattenbrunnar, omläggningar av plattor på innergården)	2024

*Bokförs som anläggningar med avskrivningstider enligt Not 1, sid 11.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte belysning trapphusen	93 750
Styrsystem uppdatering	112 050
Markytor	3 589
OVK och byte fläktlager	35 998



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Gustafsson	Ordförande	2026
Johan Hjärne	Sekreterare	2027
Allan Josefsson	Vice ordförande	2027
Helena Spång	Ledamot	2026
Hugo Fredenholm (flyttat 2025-09-30)	Ledamot	2027
Daniel Wetterheim	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carin Osbeck	Suppleant	2026
Hans-Lennart Stenqvist	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dextra Revision AB	Auktoriserad revisor	2026
Kristina Hesse	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Britt-Marie Florvik	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Christina Bjärnehäll	2026	
Leif Svensson	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 6 %. Avgiften för garagen är 500 kr/månad och p-platserna 300 kr/månad.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-02-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 965 kr/m²/år. I årsavgiften ingår abonnemang för tv och bredband.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 792	3 606	3 293	3 080	2 932
Rörelsens intäkter	3 792	3 606	3 365	3 081	2 933
Resultat efter finansiella poster*	35	-374	112	436	434
Årets resultat	35	-374	112	436	434
Resultat exkl avskrivningar	796	388	854	1 171	1 159
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	130	-245	298	660	631
Balansomslutning	74 254	73 946	74 953	75 600	76 265
Årets kassaflöde	878	-424	52	-38	256
Soliditet %*	56	56	55	55	54
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	93	90	93	93
Årsavgift inkl IMD el kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 019	965	874	824	789
Driftkostnader kr/kvm	366	365	316	311	277
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	306	291	281	291	271
Energikostnad kr/kvm*	183	169	168	176	164
Underhållsfond kr/kvm	1 278	1 176	1 097	996	892
Reservering till underhållsfond kr/kvm	162	154	135	124	128
Sparande kr/kvm*	253	169	242	305	288
Ränta kr/kvm	271	323	196	60	61
Skuldsättning kr/kvm*	7 730	7 846	7 968	8 162	8 420
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 182	9 320	9 464	9 695	10 001
Räntekänslighet %*	9,0	9,7	10,8	11,8	12,7
Värmeförbrukning, MWh	432	455	476	446	493
Vattenförbrukning, m ³	2 938	2 969	2 961	3 158	3 246
El, kWh lägenheterna	118 272	115 695	114 857	123 704	136 233
Köpt El, kWh lgh+fastighet	128 520	127 353	128 368	139 658	147 307
Producerad El, kWh	28 900	27 800	28 100	25 700	28 500

* obligatoriska nyckeltal

Beräkningsgrund:

Bostadsarea 3 461 kvm

Garagearea 650 kvm

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 720 000	0	0	4 834 323	16 515	-374 317
Disposition enl. årsstämmobeslut					-374 317	374 317
Reservering underhållsfond				666 000	-666 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-245 387	245 387	
Årets resultat						33 574
Vid årets slut	36 720 000	0	0	5 254 936	-778 415	33 574

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-440 772
Årets resultat	33 574
Årets fondreservering enligt underhållsplanen	-666 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	245 387
Summa	-744 841

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 744 841**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 791 692	3 605 509
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	60
Summa rörelseintäkter		3 791 752	3 605 569
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 505 240	-1 502 065
Övriga externa kostnader	Not 5	-309 271	-341 207
Personalkostnader	Not 6	-82 565	-63 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-762 277	-762 277
Summa rörelsekostnader		-2 659 940	-2 668 605
Rörelseresultat		1 131 812	936 964
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 058	3 322
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 707	13 937
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 113 003	-1 328 539
Summa finansiella poster		-1 098 238	-1 311 280
Resultat efter finansiella poster		33 574	-374 317
Årets resultat		33 574	-374 317

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	71 847 528	72 558 744
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	462 210	513 272
Summa materiella anläggningstillgångar		72 309 739	73 072 016
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	22 000	22 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 000	22 000
Summa anläggningstillgångar		72 331 739	73 094 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	80 251
Övriga fordringar	Not 14	35 569	45 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	418 691	135 577
Summa kortfristiga fordringar		454 260	261 545
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 467 993	590 435
Summa kassa och bank		1 467 993	590 435
Summa omsättningstillgångar		1 922 253	851 981
Summa tillgångar		74 253 992	73 945 996



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 720 000	36 720 000
Fond för yttre underhåll		5 254 936	4 834 323
Summa bundet eget kapital		41 974 936	41 554 323
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−778 415	16 515
Årets resultat		33 574	−374 317
Summa fritt eget kapital		−744 841	−357 802
Summa eget kapital		41 230 095	41 196 521
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 030 000	13 150 000
Summa långfristiga skulder		13 030 000	13 150 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	18 750 000	19 105 000
Leverantörsskulder		498 575	70 328
Skatteskulder	Not 18	9 342	9 388
Övriga skulder	Not 19	118 817	44 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	617 162	370 450
Summa kortfristiga skulder		19 993 897	19 599 475
Summa eget kapital och skulder		74 253 992	73 945 996



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 131 812	936 964
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	762 277	762 277
Utdelningar	8 058	3 322
	1 903 890	1 702 563
Erhållen ränta	6 707	13 937
Erlagd ränta	-1 072 276	-1 331 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	836 578	385 463
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-192 715	-10 867
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	708 695	-130 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 352 558	244 513
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-250 984
Investeringar i pågående byggnation	0	82 884
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-168 100
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-475 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-475 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	877 558	-423 587
Likvida medel vid årets början	590 435	1 014 022
Likvida medel vid årets slut	1 467 993	590 435



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	112
Installation Solceller	Linjär	25
Installation IMD	Linjär	15
Installation laddboxar	Linjär	10
Installation fönsterspärar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 338 604	3 149 556
Hyror, lokaler	40 204	39 416
Hyror, garage	181 145	178 000
Hyror, p-platser	39 000	39 300
Elavgifter	187 626	190 741
Övriga avgifter	0	620
Övriga ersättningar	4 704	7 163
Övriga sidointäkter	412	729
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-16
Summa nettoomsättning	3 791 692	3 605 509

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	60	60
Summa övriga rörelseintäkter	60	60

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-245 387	-307 001
Reparationer	-34 776	-39 319
Självrisk	0	-12 920
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 356	-81 775
Samfällighetsavgifter	-71 177	-34 894
Försäkringspremier	-63 063	-58 987
Kabel- och digital-TV	-102 970	-109 444
Återbäring från Riksbyggen	1 100	400
Serviceavtal	-51 376	-45 112
Obligatoriska besiktningar	-6 420	-6 250
Drift och förbrukning, övrigt	-3 090	-10 700
Förbrukningsinventarier	-2 613	-5 342
Vatten	-123 110	-85 536*
Fastighetsel	-198 190	-185 738
Uppvärmning	-429 362	-421 777
Sophantering och återvinning	-67 741	-64 547
Förvaltningsarvode drift yttre skötsel extra	-17 708	-33 124
Summa driftskostnader	-1 505 240	-1 502 065

*Vattenkostnaden är låg pga en retroaktiv kreditfaktura.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	-267 086	-285 969
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-10 057	-15 410
Kreditupplysningar	-750	-2 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 292	-5 849
Tidskrifter och facklitteratur	-725	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-2 640	-2 640
Bankkostnader	-3 309	-3 176
Summa övriga externa kostnader	-309 859	-341 207

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-60 450	-48 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 400	-2 000
Sociala kostnader	-16 715	-12 756
Summa personalkostnader	-82 565	-63 056

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-711 216	-711 216
Avskrivning Installationer	-51 062	-51 062
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-762 277	-762 277

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	8 058	3 322
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 058	3 322

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 234	12 964
Övriga ränteintäkter	1 473	972
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 707	13 937



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 113 003	-1 328 539
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 113 003	-1 328 539

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 501 614	78 250 630
Mark	2 465 632	2 465 632
	80 967 246	80 716 262
Årets anskaffningar		
Installationer, omklassificering från pågående arbete	0	82 884
Installationer	0	168 100
	0	250 984
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 967 246	80 967 246

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 408 502	-7 697 287
	-8 408 502	-7 697 287
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-711 216	-711 216
	-711 216	-711 216
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 119 718	-8 408 502
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 847 528	72 558 744

Varav

Byggnader	74 313 160	70 093 112
Mark	2 465 632	2 465 632

Taxeringsvärden

Bostäder	98 000 000	96 000 000
Lokaler	1 350 000	1 173 000

Totalt taxeringsvärde	99 350 000	97 173 000
<i>varav byggnader</i>	<i>75 350 000</i>	<i>71 173 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 000 000</i>	<i>26 000 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	677 362	677 362
	677 362	677 362
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	677 362	677 362
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-164 090	-113 028
	-164 090	-113 028
Årets avskrivningar		
Installationer	-51 061	-51 061
	-51 061	-51 061
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-215 151	-164 090
	-215 151	-164 090
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-215 151	-164 090
Restvärde enligt plan vid årets slut	462 210	513 272

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
44 Andelar i Intresseföreningen, Riksbyggen	22 000	22 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	22 000	22 000

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	35 569	45 717
Summa övriga fordringar	35 569	45 717

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna hyresintäkter	49 088	47 607
Förutbetalda försäkringspremier	66 417	63 063
Förutbetalt förvaltningsarvode	272 612	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 222	24 907
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 234	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	418 691	135 577



Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	321 843	321 843
Transaktionskonto	1 146 150	268 592
Summa kassa och bank	1 467 993	590 435

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	31 780 000	32 255 000
Nästa års låneomsättningar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-18 250 000	-18 605 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 030 000	13 150 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,81%	2025-11-17	13 605 000,00	-13 530 000,00	75 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,47%	Rörlig 3 mån 2026-03-30	5 000 000,00	0,00	50 000,00	4 950 000,00
NORDEA	4,22%	2026-04-15	6 950 000,00	0,00	300 000,00	6 650 000,00
STADSHYPOTEK	2,88%	2026-12-30	6 700 000,00	0,00	50 000,00	6 650 000,00
SWEDBANK	2,62%	2027-11-25	0,00	13 530 000,00	0,00	13 530 000,00
Summa			32 255 000,00	0,00	475 000,00	31 780 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 4 950 000 kr och 6 650 000 kr samt Nordeas lån om 6 650 000kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Kvarstående skatt från föregående år	616	1 918
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	89 356	81 775
Debiterad preliminärskatt	-80 630	-74 305
Summa skatteskulder	9 342	9 388



Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	104 004	0
Mottagna depositioner	17 100	17 720
Skuld för moms	-2 287	-2 068
Skuld sociala avgifter och skatter	0	28 657
Summa övriga skulder	118 817	44 309

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	98 570	57 843
Upplupna elkostnader	32 696	28 759
Upplupna värmekostnader	66 840	67 697
Upplupna kostnader för renhållning	3 455	1 445
Upplupna revisionsarvoden	20 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	82 970	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	312 631	189 706
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	617 163	370 450

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	45 080 000	45 080 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-02-05

Årsredovisningen undertecknas det datum som anges av elektronisk signering

Marie Gustafsson

Johan Hjärne

Allan Josefsson

Helena Spång

Daniel Wetterheim

Carin Osbeck

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som lämnats av elektronisk signering

Ort och datum

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor, Dextra Revision AB

Kristina Hesse
Föreningsvald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557570304063

Dokument

Årsredovisning 2025 Munksjöpark

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-02-18 11:48:30 CET (+0100) av Elenor

Marthinson (EM)

Färdigställt 2026-02-19 15:58:19 CET (+0100)

Initierare

Elenor Marthinson (EM)

Riksbyggen

elenor.marthinson@riksbyggen.se

Signerare

Marie Gustafsson (MG) marie.e.gustafsson@stenarecycling.se Signerade 2026-02-18 12:17:29 CET (+0100)	Johan Hjärne (JH) johan.hjarne@icloud.com Signerade 2026-02-19 09:59:09 CET (+0100)
Allan Josefsson (AJ) josefssonallan1954@gmail.com Signerade 2026-02-18 17:21:06 CET (+0100)	Helena Spång (HS) spanghelena@gmail.com Signerade 2026-02-18 12:39:22 CET (+0100)
Carin Osbeck (CO) carin.osbeck@hsb.se Signerade 2026-02-18 11:57:04 CET (+0100)	Daniel Wetterheim (DW) daniel.wetterheim@riksbyggen.se Signerade 2026-02-18 13:01:29 CET (+0100)
Kristina Hesse (KH) hesse_svensson@hotmail.com Signerade 2026-02-19 11:16:29 CET (+0100)	Jonas T Bernerson (JTB) jonas@dextra.se Signerade 2026-02-19 15:58:19 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Munksjö Park
Org.nr. 769610-9649

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Munksjö Park för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi 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. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen BRF Munksjö Park för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi 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

Vårt 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, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor

Kristina Hesse
Föreningsvald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557570310449

Dokument

Revisionsberättelse BRF Munksjö Park
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2026-02-18 11:51:10 CET (+0100) av Elenor
Marthinson (EM)
Färdigställt 2026-02-19 15:58:53 CET (+0100)

Initierare

Elenor Marthinson (EM)
Riksbyggen
elenor.marthinson@riksbyggen.se

Signerare

Kristina Hesse (KH)
hesse_svensson@hotmail.com
Signerade 2026-02-19 11:18:25 CET (+0100)

Jonas T Bernerson (JTB)
jonas@dextra.se
Signerade 2026-02-19 15:58:53 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Riksbyggen Bostadsrättsförening Munksjö Park

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Munksjö Park i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

