



Välkommen till årsredovisningen för Brf Minören 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vaxholm Minören 1	2005	Vaxholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 6 flerbostadshus

Värdeåret är 1994

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 59 bostadsrätter om totalt 5 246 kvm. Byggnadernas totalyta är 5246 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Hallberg	Ordförande
Moa Svensson	Styrelseledamot till och med 2024-08-08
Charlotte Lönnheim	Styrelsesuppleant till och med 2024-05-14
Maria Abrahamson Spångberg	Styrelseledamot
Jesper Törnberg	Styrelseledamot
Sigrid Dahlman	Styrelseledamot

Valberedning

Ingvar Anglevik

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen minst två ledamöter i förening.

d

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Filmning av avloppsrör i minuslägenheter
Spola avloppsstammar/avloppsrör i minuslägenheter
Moderniserat två hissar, hus 10 och 12
Påbörjad kontroll för injustering av värmesystem
- 2023** ● Brandsäkerhetskontroll - Utförs varje år
Bergvärme och frånluftsåtervinning - Driftsättning
Filmning avloppsrör (horisontella) i minuslägenheterna längst ned i FBV 10
Extra trappstädning. Utfört
Ny underhållsplan upphandlades med SBC
Upprustning av utemiljön - Utförs varje år
Stamspolning minuslägenheter - Utförs varje år enligt underhållsplan
Fuktsanering av yttre fasad invid grund - FBV8
- 2022** ● Utbyte av ventilationsaggregat till frånluftsåtervinningsaggregat - Utfört
OVK - Utförd enligt underhållsplan
Stamspolning samtliga lägenheter - Utfört
Underhåll av tak, hängrännor, målning av plåt/vinkelrännor, byte av trasiga tegelpannor - Utfört enligt underhållsplan
Extra trapphusstädning - Storstädning i trapphus samt golvvård i entréer. Utfört
Stamspolning - Enligt underhållsplan. Samtliga lägenheter. Utfört
Byte av LED armaturer - 41 långa och 14 korta i våra fastigheter. Utfört
- 2021** ● Avtal med PEAB avslutat. Nytt avtal med JRF har tecknats för vinter/sommarunderhåll - Utfört
Röjning av sly framför gästparkeringen i backen - Utfört
Byte av belysning och armaturer till LED belysning i sophuset - Utfört
Besiktning av samtliga hissar - Utfört
Byte av friskluftintagsdon i samtliga entéer. - Utfört
Inspektion av hängrännor/stuprör/takplåtar och takpannor - Utfört
Rensat hängrännor/stuprör på alla fastigheter - Utfört
Gunnebostängsel vid grillplatsen samt ut mot gångväg invid Fbv 2 utbytt pga av de var utslitna - Utfört
- 2020** ● Slamsugning av dagvattenbrunnar - Utfört

- 2020** ● Brandvarnare och brandsläckare samt installation av rökgasluckavajer. - Brandvarnare har installerats i trapphus, tvättstuga och i föreningslokalen. I tvättstugan och föreningslokalen har även brandsläckare installerats
Renovering föreningslokal Fbv 2 - Styrelsen och medlemmar har målat väggar, lagt nytt golv och köpt in nya möbler
Entrétag - Entrétag tvättade
Carport utanför Fbv 6 - Utförd enligt underhållsplan
Termostatbyte lägenheter, trapphus och övriga utrymmen - Utförd enligt underhållsplan
- 2019** ● LED-lampor - Ljuskällorna i utomhusbelysningen är utbytt till LED-lampor
Köksrenovering Hyresrätt Fbv 8 - Utfört
- 2018-2019** ● Radonmätning - Utfört
- 2018** ● Uppgradering bredbandshastighet - Utfört
Energideklaration utförd - Utfört
Upprustning av utsida sophus - Utfört
Kombinerade koddosor till husen och bokningssystem i tvättstugan - Utfört

Planerade underhåll

- 2025** ● Rengöring fasad, borttagning av rödlav
Byte av redovisningsregelverk hos SBC från K2 till K3
Fönsterbleck - flagade bleck ommålas enligt underhållsplan
Spola avloppsstammar/avloppsrör - sutterängplan -1 och -2
Laga putsad fasad/sockel enligt underhållsplan
Funktionskontroll stamventiler/avstängningsventiler på vattenledningar
Injustering av värmesystem
Modernisera en hiss hus 8
- 2026** ● Fortsatt modernisering av 1-2 hissär
- 2027** ● Fortsatt modernisering av 1-2 hissär

Avtal med leverantörer

Brandtillsyn	Presto
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elavtal	E.ON
Fastighetsskötsel	Delagott
Hisservice	Skärgårdens Hiss AB
Hjärtstartare i carport	Medigo
Markskötsel gräsklippning och snöröjning	JRF Mark AB
Medlemsskap och fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna
Parkeringsbolag	P-Service
Pumpservice - pumpgröp i FBV8	IMA Pumpservice AB
Serviceavtal bergvärme	ENEX/Assemblin
Serviceavtal tvättstugeutrustning	Entema
Spolning avlopp/stammar	Solna Högtrycksspolning AB

Underhållsplan	SBC
Vatten/avlopp sophämtning	Roslagsvatten
WiFi	Telenor
Rengöring sopkärl och golv	Miljöhuset

Övrig verksamhetsinformation

- Föreningen har tagit över fjärrvärmeledningarna från Adven enligt beslut av Lantmäteriet.
- En vattenläcka har uppstått i en undercentral i Fbv 12 på grund av läckage på en av de äldre ledningarna. Vatten har läckt in till den intilliggande lägenheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En betydelsefull händelse under året var försäljningen av en hyresrätt som inbringade 3,8 miljoner, vilket innebar att ett av föreningens lån på 3 miljoner kunde lösas. I samband med försäljningen omförhandlade styrelsen även föreningens lån. I och med dessa förändringar har föreningen kunnat sänka sina räntekostnader. Alla lån är fortfarande placerade i Swedbank, som gav de bästa villkoren.

Den tvist med Enx (nu Assemblin) gällande betalning av vissa fakturor för installationen av bergvärme som föreningen befunnit sig i sedan 2023 var fortfarande under 2024 oförändrad. Föreningen har stått fast vid sina krav, att mer betalning än vad som redan skett inte ska utgå. Under 2025 kommer troligen bergvärmeföretaget att återkomma med en betalningspåminnelse. Föreningens advokat råder oss att bestrida den för att i stället försöka nå en förlikning till vilken medel finns avsatta. En rättsskyddsförsäkring finns som kommer att kunna täcka en del av de extra kostnader som kan uppstå.

Förändringar i avtal

Under året har vi slutit avtal med Miljöhuset för regelbunden rengöring av sopkärl och golvet i sophuset.

Övriga uppgifter

- Föreningen har bergvärme, ventilations- och frånluftåtervinningsanläggning i samtliga hus.
- Föreningen har ett antal laddstolpar för elbilar.
- Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.
- Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.
- För att öka säkerheten för våra medlemmar är gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare och brandsläckare.
- Föreningen har hjärtstartare kopplad till hjärtstartarregistret. Den är placerad i den gemensamma carporten.
- Föreningen har avtal för trapphusstädning, trädgårdsskötsel och snöröjning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 88 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse samt 1 upplåtelse.

d

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 065 887	4 896 615	4 139 949	4 136 577
Resultat efter fin. poster	-895 203	-611 700	-331 663	320 000
Soliditet (%)	55	52	56	56
Yttre fond	1 898 236	1 998 999	1 783 910	1 569 473
Taxeringsvärde	124 000 000	124 000 000	124 000 000	97 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 105	845	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	85,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 202	7 805	7 875	6 801
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 836	7 408	7 408	6 397
Sparande per kvm totalyta, kr	235	204	102	227
Elkostnad per kvm totalyta, kr	148	73	45	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	93	121	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	180	101	115	101
Energikostnad per kvm totalyta, kr	327	266	281	246
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,74	2,21	-	-
Räntekänslighet (%)	6,52	9,23	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

0

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	42 359 203	-	801 350	43 160 553
Upplåtelseavgifter	4 199 708	-	2 998 650	7 198 358
Fond, yttre underhåll	1 998 999	-472 763	372 000	1 898 236
Balanserat resultat	-5 186 996	-138 937	-372 000	-5 697 933
Årets resultat	-611 700	611 700	-895 203	-895 203
Eget kapital	42 759 214	0	2 904 797	45 664 011

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 325 933
Årets resultat	-895 203
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-372 000
Totalt	-6 593 136

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 257 288
Balanseras i ny räkning	-5 335 848

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

d

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 065 887	4 896 615
Övriga rörelseintäkter	3	-5 300	36 209
Summa rörelseintäkter		6 060 587	4 932 824
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 119 273	-3 117 638
Övriga externa kostnader	9	-422 049	-556 201
Personalkostnader	10	-179 889	-161 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-868 728	-868 728
Summa rörelsekostnader		-5 589 939	-4 704 445
RÖRELSERESULTAT		470 649	228 378
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 290	20 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 399 142	-860 712
Summa finansiella poster		-1 365 852	-840 078
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-895 203	-611 700
ÅRETS RESULTAT		-895 203	-611 700

d

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	79 428 030	80 296 758
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		79 428 030	80 296 758
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		79 428 030	80 296 758
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30 677	20 954
Övriga fordringar	14	3 065 680	2 471 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	125 134	0
Summa kortfristiga fordringar		3 221 491	2 492 382
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 221 491	2 492 382
SUMMA TILLGÅNGAR		82 649 521	82 789 140

d

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 358 911	46 558 911
Fond för yttre underhåll		1 898 236	1 998 999
Summa bundet eget kapital		52 257 147	48 557 910
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 697 933	-5 186 996
Årets resultat		-895 203	-611 700
Summa fritt eget kapital		-6 593 136	-5 798 696
SUMMA EGET KAPITAL		45 664 011	42 759 214
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	5 460 988
Summa långfristiga skulder		0	5 460 988
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	35 860 988	33 400 000
Leverantörsskulder		333 626	485 545
Skatteskulder		9 692	7 191
Övriga kortfristiga skulder		73 698	69 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	707 506	606 378
Summa kortfristiga skulder		36 985 510	34 568 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 649 521	82 789 140

d

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	470 649	228 378
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	868 728	868 728
	1 339 377	1 097 106
Erhållen ränta	33 290	20 634
Erlagd ränta	-1 383 497	-784 767
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-10 830	332 973
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-134 912	25 790
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-60 060	181 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-205 803	540 170
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 800 000	0
Amortering av lån	-3 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	800 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	594 197	540 170
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 469 440	1 929 270
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 063 637	2 469 440

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

d

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Minören 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,06 - 3,33 %
---------	---------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

0

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 329 352	4 116 528
Hysesintäkter bostäder	289 440	335 064
Hysesintäkter p-plats	238 058	252 333
Bredband	180 000	180 000
Dröjsmålsränta	50	129
Pantsättningsavgift	4 011	4 683
Överlåtelseavgift	10 031	7 878
Administrativ avgift	980	0
Vidarefakturerade kostnader	13 965	0
Öres- och kronutjämnning	0	-0
Summa	6 065 887	4 896 615

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	29 163
Övriga intäkter	-5 300	7 046
Summa	-5 300	36 209

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	62 199	83 330
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 435	14 633
Fastighetsskötsel gård enl avtal	140 903	122 620
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 375	0
Städning enligt avtal	131 535	155 735
Städning utöver avtal	9 928	0
Hissbesiktning	0	4 313
Brandskydd	7 989	9 070
Myndighetstillsyn	34 425	0
Gårdkostnader	8 172	2 746
Gemensamma utrymmen	0	40 501
Sophantering	7 350	0
Garage/parkering	16 200	10 800
Snöröjning/sandning	5 625	0
Serviceavtal	78 931	16 549
Förbrukningsmaterial	3 724	10 253
Summa	528 790	470 549

d

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	1 740	21 303
Dörrar och lås/porttele	6 765	0
VVS	60 472	64 997
Värmeanläggning/undercentral	0	21 812
Ventilation	29 226	4 831
Elinstallationer	6 556	15 705
Hissar	10 348	37 597
Tak	0	5 694
Balkonger/altaner	2 559	0
Mark/gård/utemiljö	13 063	0
Vattenskada	5 929	16 480
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 984
Summa	136 658	195 403

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	1 512
VVS	55 980	0
Värmeanläggning	121 119	337 188
Hiss	1 080 189	0
Fasader	0	134 063
Summa	1 257 288	472 763

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	773 933	381 651
Uppvärmning	0	488 074
Vatten	943 681	527 253
Sophämtning/renhållning	78 099	132 523
Grovsopor	0	5 511
Summa	1 795 713	1 535 012

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	83 416	114 790
Kabel-TV	82 145	84 136
Bredband	135 833	148 056
Fastighetsskatt	99 430	96 929
Summa	400 824	443 911

d

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 291	6 173
Juridiska åtgärder	68 869	251 376
Revisionsarvoden extern revisor	18 875	18 875
Styrelseomkostnader	0	2 150
Fritids och trivselkostnader	0	1 455
Föreningskostnader	57 973	25 402
Förvaltningsarvode enl avtal	148 480	136 300
Överlåtelsekostnad	20 060	11 028
Pantsättningskostnad	6 020	6 304
Korttidsinventarier	11 043	0
Administration	15 880	11 966
Konsultkostnader	72 869	78 033
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	0	6 450
Summa	422 049	556 201

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	148 850	131 500
Arbetsgivaravgifter	31 039	30 378
Summa	179 889	161 878

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 399 142	860 712
Summa	1 399 142	860 712

0

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 598 327	89 598 327
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 598 327	89 598 327
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 301 569	-8 432 841
Årets avskrivning	-868 728	-868 728
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 170 297	-9 301 569
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	79 428 030	80 296 758
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 811 810</i>	<i>22 811 810</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	76 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	48 000 000
Summa	124 000 000	124 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 334	9 334
Utgående anskaffningsvärde	9 334	9 334
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 334	-9 334
Utgående avskrivning	-9 334	-9 334
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 043	1 988
Transaktionskonto	439 402	621 906
Borgo räntekonto	2 624 235	1 847 534
Summa	3 065 680	2 471 428

d

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	21 458	0
Förutbet fast skötsel	21 064	0
Förutbet försäkr premier	41 705	0
Förutbet kabel-TV	7 467	0
Förutbet bredband	19 475	0
Upplupna intäkter	13 965	0
Summa	125 134	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,29 %	8 100 000	8 100 000
Swedbank	2025-01-28	3,29 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2025-02-28	2,97 %	2 300 000	2 300 000
Swedbank	2025-03-28	2,95 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2025-11-25	0,85 %	5 460 988	5 460 988
Swedbank	2024-03-28	4,49 %	-	3 000 000
Summa			35 860 988	38 860 988
Varav kortfristig del			35 860 988	33 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 860 988 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	10 811	0
Uppl kostn el	77 509	0
Uppl kostn räntor	114 941	99 296
Förutbet hyror/avgifter	504 245	507 082
Summa	707 506	606 378

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000

d

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2024 deltog föreningen i en upphandling utförd av SBC rörande stamspolning. Under 2025 kommer vi därför att byta leverantör av denna tjänst till GG högtrycksspolarna/spolarna, som erbjöd bättre villkor.

0

Underskrifter

Vaxholm 2025-03-15

Ort och datum



Lena Hallberg
Ordförande



Maria Abrahamson Spångberg
Styrelseledamot



Jesper Törnberg
Styrelseledamot



Sigrid Dahlman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-18



Carina Töresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Minören 1, org.nr 769612-2816.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Minören 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Minören 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

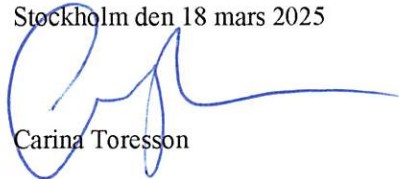
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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.

Stockholm den 18 mars 2025



Carina Toresson