



Välkommen till årsredovisningen för Brf Minören 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 om negativt resultat	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18



Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a stylized 'Z' shape, and the initials 'SK' and 'JS' are written to the right.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 3 hyreslägenheter och 58 bostadsrätter om totalt 5 246 kvm. Byggnadernas totalyta är 5246 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lena Sundvall	Ordförande
Marianne Ryding	Styrelseledamot
Sigrid Dahlman	Styrelseledamot
Simon Kropp	Styrelseledamot
Maria Wetterskog	Styrelseledamot
Johan von Schack Mata	Suppleant

Valberedning

Ingvar Anglevik
Jan Öberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

1

St
LS

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-19.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-28. Begärd av en minoritet p.g.a. höjda avgifter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdateras 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** • Stamspolning minuslägenheter - Utförs varje år enligt underhållsplan
Brandsäkerhetskontroll - Utförs varje år
Upprustning av utemiljön - Utförs varje år
Ny underhållsplan upphandlades med SBC
Extra trappstädning. Utfört
Filmning avloppsrör (horisontella) i minuslägenheterna längst ned i FBV 10
Bergvärme och frånluftsåtervinning - Driftsättning
Fuktsanering av yttre fasad invid grund - FBV8
- 2022** • Byte av LED armaturer - 41 långa och 14 korta i våra fastigheter. Utfört
Stamspolning - Enligt underhållsplan. Samtliga lägenheter. Utfört
Extra trapphusstädning - Storstädning i trapphus samt golvvård i entréer. Utfört
Underhåll av tak, hängrännor, målning av plåt/vinkelrännor, byte av trasiga tegelpannor - Utfört enligt underhållsplan
Stamspolning samtliga lägenheter - Utfört
OVK - Utförd enligt underhållsplan
Utbyte av ventilationsaggregat till frånluftsåtervinningsaggregat - 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 entréer. - 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** • Termostatbyte lägenheter, trapphus och övriga utrymmen - Utförd enligt underhållsplan
Carport utanför Fbv 6 - Utförd enligt underhållsplan
Entrétak - Entrétak tvättade
Renovering föreningslokal Fbv 2 - Styrelsen och medlemmar har målat väggar, lagt nytt golv och köpt in nya möbler

Handwritten signature and initials (SC) in blue ink.

- installerats i trapphus, tvättstuga och i föreningslokalen. I tvättstugan och föreningslokalen har även brandsläckare installerats
 - Byte av luckor till sopinkasten - Styrelsen monterat nya luckor till sophuset
 - Slamsugning av dagvattenbrunnar - Utfört
- 2019** • Köksrenovering Hyresrätt Fbv 8 - Utfört
- LED-lampor - Ljuskällorna i utomhusbelysningen är utbytt till LED-lampor
- 2018-2019** • Radonmätning - Utfört
- 2018** • Kombinerade koddosor till husen och bokningssystem i tvättstugan - Utfört
- Upprustning av utsida sophus - Utfört
- Energideklaration utförd - Utfört
- Uppgradering bredbandshastighet - Utfört

Planerade underhåll

- 2025** • Byta avstängningsventiler-vattenledningar enligt underhållsplan
- Byta stamventilpar-värmeledningar enligt underhållsplan
- Laga putsad fasad/sockel enligt underhållsplan
- Spola avloppsstammar/avloppsrör - sutterängplan -1 och -2
- Modernisera 1-2 hissar enligt underhållsplan
- Byte av redovisningsregelverk hos SBC från K2 till K3
- Fönsterbleck - flagade bleck ommålas enligt underhållsplan
- Kök i hyresrätter (3st) är i olika skick och renoveras efter behov
- 2024** • Injustering av värmesystem enligt underhållsplan
- Modernisera 1-2 hissar enligt underhållsplan
- Filmning avloppsrör (horisontella) i minuslägenheterna längst ned i FBV 2,4,6,8 och 12
- Spola avloppsstammar/avloppsrör - sutterängplan -1 och -2

Avtal med leverantörer

Medlemsskap och fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna
WiFi	Bredbandsbolaget
Fastighetsskötsel	Delagott
Elavtal	E.ON
Serviceavtal tvättstugeutrustning	Entema
Pumpservice - pumpgrop i FBV8	IMA Pumpservice AB
Brandtillsyn	Presto
Vatten/avlopp sophämtning	Roslagsvatten
Ekonomisk förvaltning	SBC
Underhållsplan	SBC
Spolning avlopp/stammar	Solna Högtrycksspolning AB
Hisservice	Skärgårdens Hiss AB
Markskötsel gräsklippning och snöröjning	JRF Mark AB
Trapphusstädning	Löfbergs Service
Hjärtstartare i carport	Medigo
Parkeringsbolag	P-Service

Handwritten signatures and initials, including "SK" and "LS".

Serviceavtal bergvärme ENEX

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens lånebild per 2024-01-30

- Lån 1. -10 000 000 SEK. Ränta 4,475%. Period 3 månader.
- Lån 2. -8 100 000 SEK. Ränta 4,489%. Period 3 månader.
- Lån 3. -10 000 000 SEK. Ränta 4,430%. Period 3 månader.
- Lån 4. -5 460 988 SEK. Ränta 0,850%. Period 3 månader.
- Lån 5. -2 300 000 SEK. Ränta 4,447%. Period 3 månader.
- Lån 6. -3 000 000 SEK. Ränta 4,430%. Period 3 månader.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I februari 2023 höjdes avgifterna med 15%

I november 2023 höjdes avgifterna med ytterligare 35% p.g.a. ökade räntekostnader gällande föreningens lån.

Inför övertagande av Adven´s fjärrvärmerör/ledningar (byte från fjärrvärme till bergvärme) hyr föreningen dessa i avvaktan på överlåtande (Lantmäteriet).

Förändringar i avtal

SBC - Omförhandling gällande ekonomisk förvaltning

SBC - Nytt avtal med SBC gällande Underhållsplan tecknades 2023 för perioden 2024 - 2072

ENEX (bergvärme) Serviceavtal gällande energibesparingsprojektet löpande från 2024

Övriga uppgifter

Föreningen har bergvärme, ventilations- och frånluftsåtervinningsanläggning 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 handikapp - och åldersanpassade.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare och brandsläckare.

Föreningen har avtal gällande trapphusstädning, trädgårdsskötsel och snöröjning.

Föreningen hyr hjärtstartare (placerad utomhus i carporten) som är kopplad till hjärtstartarregistret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 88 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 7 överlåtelser.

0

Sc
LS

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 896 615	4 139 949	4 136 577	4 117 524
Resultat efter fin. poster	-611 700	-331 663	320 000	247 710
Soliditet (%)	52	52	56	56
Yttre fond	1 998 999	1 783 910	1 569 473	1 486 600
Taxeringsvärde	124 000 000	124 000 000	97 000 000	97 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	861	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 805	7 875	6 801	6 801
Skuldsättning per kvm	7 408	7 408	6 397	6 397
Sparande per kvm	139	89	213	209
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	45	26	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	93	121	119	106
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	101	115	101	101
Energikostnad per kvm	266	281	246	235
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	0,96	-	-
Räntekänslighet	9,13	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Upplysning om negativt resultat

Fem av sex lån förföll under verksamhetsåret och omsattes till betydligt högre räntor.

Kraftigt höjda elpriser från E.ON.

Prishöjningar från flertalet av föreningens leverantörer.

Driftsättningen av energibesparingsprojektet försenades nio månader och gav oförutsedda utgifter.

Bytt elmätare, så att vi nu har timdebitering i vissa av husen.

Beställt byte av vattenkonsoler för att minska abonnemangskostnaderna för vattnet i hus 4, 6, 8, 10 och 12, då vårt tappvarmvatten numera leds via en extra konsol i FBV2.

Sett över och omförhandlat vissa avtal med våra leverantörer

 Sk

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	42 359 203	-	-	42 359 203
Upplåtelseavgifter	4 199 708	-	-	4 199 708
Fond, yttre underhåll	1 783 910	-156 911	372 000	1 998 999
Balanserat resultat	-4 640 244	-174 752	-372 000	-5 186 996
Årets resultat	-331 663	331 663	-611 700	-611 700
Eget kapital	43 370 914	0	-611 700	42 759 214

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 814 996
Årets resultat	- 611 700
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 372 000
Totalt	-5 798 696

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	472 763
Balanseras i ny räkning	-5 325 933

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

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 896 615	4 139 949
Övriga rörelseintäkter	3	36 209	134 376
Summa rörelseintäkter		4 932 824	4 274 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 117 638	-3 202 796
Övriga externa kostnader	9	-556 201	-260 944
Personalkostnader	10	-161 878	-157 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-868 728	-639 037
Summa rörelsekostnader		-4 704 445	-4 260 769
RÖRELSERESULTAT		228 378	13 556
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 634	4 218
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-860 712	-349 437
Summa finansiella poster		-840 078	-345 219
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-611 700	-331 663
ÅRETS RESULTAT		-611 700	-331 663



Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	80 296 758	81 165 486
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 296 758	81 165 486
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 296 758	81 165 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 954	45 894
Övriga fordringar	14	2 471 428	1 932 108
Summa kortfristiga fordringar		2 492 382	1 978 002
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 492 382	1 978 002
SUMMA TILLGÅNGAR		82 789 140	83 143 487

d

Handwritten signature and initials (SL, LS) in blue ink.

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 558 911	46 558 911
Fond för yttre underhåll		1 998 999	1 783 910
Summa bundet eget kapital		48 557 910	48 342 821
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 186 996	-4 640 244
Årets resultat		-611 700	-331 663
Summa fritt eget kapital		-5 798 696	-4 971 907
SUMMA EGET KAPITAL		42 759 214	43 370 914
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 460 988	15 460 988
Summa långfristiga skulder		5 460 988	15 460 988
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		33 400 000	23 400 000
Leverantörsskulder		485 545	468 015
Skatteskulder		7 191	5 580
Övriga kortfristiga skulder		69 823	69 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	606 378	368 198
Summa kortfristiga skulder		34 568 937	24 311 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 789 140	83 143 487

Handwritten signature and initials (SK, LS) in blue ink.

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 929 270	2 991 804
Resultat efter finansiella poster	-611 700	-331 663
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	868 728	639 037
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	257 028	307 374
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	25 790	-45 310
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	257 352	281 824
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	540 170	543 888
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-6 906 423
Kassaflöde från investeringar	0	-6 906 423
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	5 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	5 300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	540 170	-1 062 535
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 469 440	1 929 270

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Handwritten signatures and initials, including "SK" and "LS".

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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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.

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 1 589 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.

 SK
LS

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 116 528	3 411 287
Hysesintäkter bostäder	335 064	335 070
Hysesintäkter p-plats	252 333	202 747
Bredband	180 000	179 750
Dröjsmålsränta	129	0
Pantsättningsavgift	4 683	11 109
Överlåtelseavgift	7 878	0
Öres- och kronutjämning	-0	-14
Summa	4 896 615	4 139 949

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	29 163	0
Övriga intäkter	7 046	31 286
Försäkringsersättning	0	103 090
Summa	36 209	134 376

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	83 330	80 575
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 633	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	122 620	112 500
Städning enligt avtal	155 735	115 154
Städning utöver avtal	0	16 705
Hissbesiktning	4 313	4 312
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	33 841
Brandskydd	9 070	13 300
Myndighetstillsyn	0	3 720
Gårdkostnader	2 746	3 515
Gemensamma utrymmen	40 501	21 600
Garage/parkering	10 800	0
Serviceavtal	16 549	30 915
Förbrukningsmaterial	10 253	8 504
Summa	470 549	444 641

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	21 303	120 765
Trapphus/port/entr	0	20 813
Dörrar och lås/porttele	0	1 781
Övriga gemensamma utrymmen	0	5 248
VVS	64 997	141 769
Värmeanläggning/undercentral	21 812	0
Ventilation	4 831	0
Elinstallationer	15 705	7 614
Hissar	37 597	23 817
Tak	5 694	0
Fönster	0	18 750
Vattenskada	16 480	245 000
Skador/klotter/skadegörelse	6 984	0
Summa	195 403	585 556

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	1 512	42 661
Värmeanläggning	337 188	0
Tak	0	114 250
Fasader	134 063	0
Summa	472 763	156 911

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	381 651	236 038
Uppvärmning	488 074	634 284
Vatten	527 253	604 815
Sophämtning/renhållning	132 523	124 381
Grovsopor	5 511	9 002
Summa	1 535 012	1 608 520

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	114 790	99 817
Kabel-TV	84 136	75 900
Bredband	148 056	138 793
Fastighetsskatt	96 929	92 659
Summa	443 911	407 169

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SK" and "LS".

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	6 173	4 484
Juridiska åtgärder	251 376	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 875	16 400
Styrelseomkostnader	2 150	7 111
Fritids och trivselkostnader	1 455	0
Föreningskostnader	25 402	16 238
Förvaltningsarvode enl avtal	136 300	132 493
Överlåtelsekostnad	11 028	0
Pantsättningskostnad	6 304	0
Korttidsinventarier	0	3 822
Administration	11 966	32 433
Konsultkostnader	78 033	40 824
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	6 450	6 450
Summa	556 201	260 944

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	131 500	119 000
Övriga arvoden	0	7 000
Arbetsgivaravgifter	30 378	31 992
Summa	161 878	157 992

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	860 712	349 409
Övriga räntekostnader	0	28
Summa	860 712	349 437

d

[Handwritten signature]

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	89 598 327	82 691 904
Årets inköp	0	6 906 423

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 598 327	89 598 327
---	-------------------	-------------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-8 432 841	-7 793 805
Årets avskrivning	-868 728	-639 037

Utgående ackumulerad avskrivning	-9 301 569	-8 432 841
---	-------------------	-------------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<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

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

Skattekonto	1 988	2 699
-------------	-------	-------

Klientmedel	0	875 139
-------------	---	---------

Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	139
--	---	-----

Transaktionskonto	621 906	0
-------------------	---------	---

Borgo räntekonto	1 847 534	1 054 130
------------------	-----------	-----------

Summa	2 471 428	1 932 108
--------------	------------------	------------------

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld	Skuld
			2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	Rörligt	4,47 %	8 100 000	8 100 000
Swedbank	2024-01-25	0,99 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	Rörligt	4,49 %	2 300 000	2 300 000
Swedbank	Rörligt	4,43 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2025-11-25	0,85 %	5 460 988	5 460 988
Swedbank	Rörligt	4,49 %	3 000 000	3 000 000
Summa			38 860 988	38 860 988
Varav kortfristig del			33 400 000	23 400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 860 988 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	99 296	23 351
Förutbet hyror/avgifter	507 082	344 847
Summa	606 378	368 198

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Modernisering av 1- 2 hissar under 2024 och sedan löpande 1-2 hissar per år. Totalt 6 hissar. Slutbesiktning av bergvärmeanläggning.

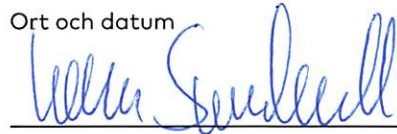
U

Sk
2024
25

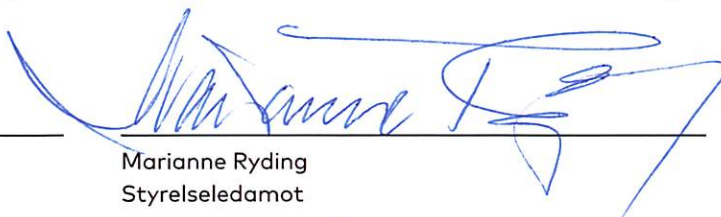
Underskrifter

Vaxholm 2024-03-18

Ort och datum



Lena Sundvall
Ordförande



Marianne Ryding
Styrelseledamot



Sigrid Dahlman
Styrelseledamot

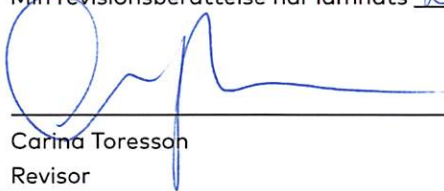


Simon Kropp
Styrelseledamot



Maria Wetterskog
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-19



Carina Toresson
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 2023.

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 2023 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
uppträda 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 2023 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 19/3 2024



Carina Toresson