



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Minören 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1.</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9.</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10.</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12.</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13.</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</b>

# 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 kommer 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 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vaxholm Minören 1	2005	Vaxholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partner 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 5 246 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Lena Hallberg	Ordförande
Elin Johanna Magdalena Andersson	Styrelseledamot
Monica Ingvast	Styrelseledamot
Sigrid Dahlman	Styrelseledamot
Jimmy Skoglund	Styrelseledamot t o m 2025-11-10
Anette Christina Ås Sjölund	Tjänstgörande suppleant f o m 2025-11-11

### Valberedning

Ingvar Anglevik  
Marianne Ryding

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Carina Toresson Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

### Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Kombinerade koddosor till husen och bokningssystem i tvättstugan - Utfört  
Uppgradering bredbandshastighet - Utfört  
Energideklaration utförd - Utfört  
Upprustning av utsida sophus - Utfört
- 2018-2019** ● Radonmätning - Utfört
- 2019** ● LED-lampor - Ljuskällorna i utomhusbelysningen är utbytt till LED-lampor  
Köksrenovering Hyresrätt Fbv 8 - Utfört
- 2020** ● 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  
Brandvarnare och brandsläckare samt installation av rökgasluckavajer. - Brandvarnare har 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
- 2021** ● 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  
Besiktning av samtliga hissar - Utfört  
Byte av friskluftintagsdon i samtliga entéer. - Utfört  
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

- 2022** ● OVK - Utförd enligt underhållsplan  
Underhåll av tak, hänggrännor, målning av plåt/vinkelrännor, byte av trasiga tegelpannor - Utfört enligt underhållsplan  
Stampolning samtliga lägenheter - Utfört  
Extra trapphusstädning - Storstädning i trapphus samt golvvård i entréer. Utfört  
Byte av LED armaturer - 41 långa och 14 korta i våra fastigheter. Utfört  
Utbyte av ventilationsaggregat till frånluftsåtervinningsaggregat - Utfört  
Stampolning - Enligt underhållsplan. Samtliga lägenheter. Utfört
- 2023** ● Filmning avloppsrör (horisontella) i minuslägenheterna längst ned i FBV 10  
Brandsäkerhetskontroll - Utförs varje år  
Fuktsanering av yttre fasad invid grund - FBV8  
Stampolning minuslägenheter - Utförs varje år enligt underhållsplan  
Upprustning av utemiljön - Utförs varje år  
Ny underhållsplan upphandlades med SBC  
Extra trappstädning. Utfört  
Bergvärme och frånluftsåtervinning - Driftsättning
- 2024** ● Moderniserat två hissar, hus 10 och 12  
Spola avloppsstammar/avloppsrör i minuslägenheter  
Påbörjad kontroll för injustering av värmesystem  
Filmning av avloppsrör i minuslägenheter
- 2025** ● Funktionskontroll stamventiler/avstängningsventiler på vattenledningar - Utfört  
Rensning av hänggrännor - Utfört  
Rengöring fasad, borttagning av rödlav, hus 2 tom 8. - Utfört  
Spola avloppsstammar/avloppsrör - sutterängplan -1 och -2 - Utfört  
Injustering av värmesystem, Genomgång av lägenheternas blandare mm -Utfört  
Modernisera en hiss hus 8 - Utfört  
Byte av redovisningsregelverk hos SBC från K2 till K3 - Utfört

### Planerade underhåll

- 2026** ● Rengöring fasad, borttagning av rödlav, hus 10 och 12  
Laga putsad fasad/sockel enligt underhållsplan  
Fönsterbleck - flagade bleck ommålas enligt underhållsplan  
Fortsatt modernisering av 1-2 hissar  
Energideklaration  
OVK, ventilationskontroll
- 2027** ● Fortsatt modernisering av 1-2 hissar

### 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
Medlemskap och fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna
Parkeringsbolag	P-Service
Pumpservice - pumpgrop i FBV8	IMA Pumpservice AB
Rengöring sopkärl och golv	Miljöhuset
Serviceavtal bergvärme	ENEX/Assemblin
Serviceavtal tvättstugeutrustning	Entema
Spolning avlopp / stammar.	GG Högtryck Ab / Spolarna
Spolning avlopp/stammar	Solna Högtrycksspolning AB
Trapphusstädning	Löfbergs Service
Underhållsplan	SBC
Vatten/avlopp sophämtning	Roslagsvatten
WiFi	Telenor

### Övrig verksamhetsinformation

Året började med uppföljning på Energibesparingsprojektet, Vid genomgång av vårt tappvatten så höll vattnet för låg temperatur och vi behövde åtgärda för att få upp värmen. Kontroll av samtliga blandare i alla lägenheter. Resultatet visade att det fanns överströmning i totalt 17 blandare i 11 lägenheter och där gick föreningen in och bytte blandare. Efter det samt justering av ventiler i undercentralerna har vi en godkänd temperatur.

Vattenskadorna i en lägenhet i hus 12 färdigställdes under året.

Vår Bostadsrättsförening fyllde 20 år 1/12 -25, vilket vi firade med en träff med medlemmarna utomhus i marschallens sken med glögg och lussebullar.

Vi har genomfört två städdagar tillsammans med vår grannförening, Minören 2. Där har ett stort arbete med slyröjning utförts. Vi har likaså tillsammans med Minören 2 genomfört en cykelrensning i våra gemensamma cykelställ.

Vi har bytt till LED belysning i taket på carporten, vilket gör att vi nu har LED lysrör i samtliga gemensamma utrymmen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Vi har under året beslutat att övergå från redovisning enl K2 till K3. Vi har antagit SBCs erbjudande att få hjälp med detta.

Den tvist med Enex ( nu Assemblin) som föreningen befunnit sig i sedan 2023 har varit oförändrad under året. Vi har försökt få till en förlikning, men det har avvisats av Assemblin, som nu har stämt föreningen. Vi har medel avsatta för den händelse att vi skulle tilldömas betala, samt att vår försäkring har rättsskydd som kommer kunna täcka en del av de kostnader som kan uppstå. Framst våra advokatkostnader.

Under året har vi satt om ett lån på 5,4 miljoner som vi haft 0,85% ränta på som löpte ut 25-11-24. Lånet sattes med fast ränta i 2 år till 2,58 % Samtliga föreningens lån är upptagna i Swedbank.

### Förändringar i avtal

Vi deltog i en upphandling som SBC hade rörande högtrycksspolning av avloppsstammar. Vi bytte då leverantör från Solna Högtrycksspolning AB, till GG Högtryck AB / Spolarna.

Under hösten har vi tecknat avtal med ny leverantör av fastighetsskötsel. Från 1/1 - 26 har vi bytt från Delagott till Vaxholms Fastighetsteknik AB. Vi har tecknat avtalet på 1 år för att sedan utvärdera.

### 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 en hjärtstartare kopplad till hjärtstartarregistret. Den är placerad i den gemensamma carporten.
- Föreningen har avtal för trapphusstädning, trädgårdsskötsel och snöröjning.
- Årligen tas vattenprover på vårt tappvatten för att försäkra oss om att vårt dricksvatten håller högsta kvalitet.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 737 908	6 065 887	4 896 615	4 139 949
Resultat efter fin. poster	-56 778	-895 203	-611 700	-331 663
Soliditet (%)	55	55	52	56
Yttre fond	1 015 948	1 898 236	1 998 999	1 783 910
Taxeringsvärde	125 000 000	124 000 000	124 000 000	124 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 031	1 105	845	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,5	90,8	85,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 070	7 202	7 805	7 875
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 836	6 836	7 408	7 408
Sparande / kvm totalyta, kr	284	235	204	102
Elkostnad / kvm totalyta, kr	135	148	73	45
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	93	121
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	144	180	101	115
Energikostnad / kvm totalyta, kr	279	327	266	281
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,42	3,74	2,21	-
Räntekänslighet (%)	6,86	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.

## Upplysning vid förlust

Förlusten beror på den faktura gällande hissen i hus nr 10 som betalades i januari 2025. Hissen byttes ut under 2024 och var därför budgeterad 2024, inte 2025. Fakturorna gällande hissen i 10:an bokfördes som underhåll enl K2-regelverket och därför även denna faktura trots att den inkom under 2025.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	43 160 553	-	-	43 160 553
Upplåtelseavgifter	7 198 358	-	-	7 198 358
Fond, yttre underhåll	1 898 236	-1 257 288	-375 000	1 015 948
Balanserat resultat	-5 697 933	362 085	375 000	-5 710 848
Årets resultat	-895 203	895 203	-56 778	-56 778
<b>Eget kapital</b>	<b>45 664 011</b>	<b>0</b>	<b>-56 778</b>	<b>45 607 233</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 335 848
Årets resultat	-56 778
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-375 000
<b>Totalt</b>	<b>-5 767 626</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	355 219
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 412 407</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 737 909	6 065 887
Övriga rörelseintäkter	3	39 420	-5 300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 777 329</b>	<b>6 060 587</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 331 121	-4 119 273
Övriga externa kostnader	9	-275 623	-422 049
Personalkostnader	10	-186 284	-179 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 188 956	-868 728
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 981 984</b>	<b>-5 589 939</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>795 345</b>	<b>470 649</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 267	33 290
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-869 390	-1 399 142
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-852 123</b>	<b>-1 365 852</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-56 778</b>	<b>-895 203</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-56 778</b>	<b>-895 203</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	79 242 524	79 428 030
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>79 242 524</b>	<b>79 428 030</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>79 242 524</b>	<b>79 428 030</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		42 097	30 677
Övriga fordringar	16	2 963 389	3 065 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	75 004	125 134
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 080 490</b>	<b>3 221 491</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 080 490</b>	<b>3 221 491</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>82 323 013</b>	<b>82 649 521</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		50 358 911	50 358 911
Fond för yttre underhåll		1 015 948	1 898 236
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>51 374 859</b>	<b>52 257 147</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-5 710 848	-5 697 933
Årets resultat		-56 778	-895 203
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 767 626</b>	<b>-6 593 136</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 607 233</b>	<b>45 664 011</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	25 460 988	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 460 988</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 400 000	35 860 988
Leverantörsskulder		128 053	333 626
Skatteskulder		13 407	9 692
Övriga kortfristiga skulder		0	73 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	713 332	707 506
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 254 792</b>	<b>36 985 510</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 323 013</b>	<b>82 649 521</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>795 345</b>	<b>470 649</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 188 956	868 728
	<b>1 984 301</b>	<b>1 339 377</b>
Erhållen ränta	17 267	33 290
Erlagd ränta	-876 236	-1 383 497
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 125 332</b>	<b>-10 830</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	37 144	-134 912
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-262 884	-60 060
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>899 592</b>	<b>-205 803</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 003 450	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 003 450</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	3 800 000
Amortering av lån	0	-3 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>800 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-103 858</b>	<b>594 197</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 063 637</b>	<b>2 469 440</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 959 780</b>	<b>3 063 637</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Minören 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1),

Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,94 %
Yttertak	10,60 %
Fasader	1,21 %
Balkonger	8,48 %
Fönster	2,83 %
Stamledningar VA	4,24 %
Stamledningar Värme	1,70 - 5,00 %
Styr & övervakning	3,85 %
Ventilation	3,14 %
El	4,24 %
Hissar	2,49 - 28,26 %

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 1 724 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	5 054 833	5 329 352
Hysesintäkter bostäder	227 904	289 440
Hysesintäkter p-plats	247 743	238 058
Bredband	180 000	180 000
Dröjsmålsränta	0	50
Pantsättningsavgift	10 584	4 011
Överlåtelseavgift	14 589	10 031
Administrativ avgift	2 254	980
Vidarefakturerade kostnader	0	13 965
Öres- och kronutjämning	2	0
<b>Summa</b>	<b>5 737 909</b>	<b>6 065 887</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	0	-5 300
Försäkringsersättning	39 420	0
<b>Summa</b>	<b>39 420</b>	<b>-5 300</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	84 256	62 199
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 683	17 435
Fastighetsskötsel gård enl avtal	133 067	140 903
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 938	4 375
Städning enligt avtal	133 954	131 535
Städning utöver avtal	8 115	9 928
Brandskydd	14 853	7 989
Myndighetstillsyn	0	34 425
Gårdkostnader	16 092	8 172
Sophantering	8 368	7 350
Garage/parkering	10 800	16 200
Snöröjning/sandning	0	5 625
Serviceavtal	99 574	78 931
Förbrukningsmaterial	3 221	3 724
<b>Summa</b>	<b>529 920</b>	<b>528 790</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 197	0
Tvättstuga	23 153	1 740
Dörrar och lås/porttele	12 489	6 765
Övriga gemensamma utrymmen	3 438	0
VVS	25 852	60 472
Ventilation	38 999	29 226
Elinstallationer	1 713	6 556
Hissar	17 194	10 348
Tak	19 350	0
Balkonger/altaner	0	2 559
Mark/gård/utemiljö	0	13 063
Garage/parkering	8 313	0
Vattenskada	188 035	5 929
<b>Summa</b>	<b>339 733</b>	<b>136 658</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	14 906	55 980
Värmeanläggning	0	121 119
Hiss	57 938	1 080 189
Fasader	282 375	0
<b>Summa</b>	<b>355 219</b>	<b>1 257 288</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	2025	2024
El	709 556	773 933
Vatten	752 828	943 681
Sophämtning/renhållning	142 000	78 099
<b>Summa</b>	<b>1 604 384</b>	<b>1 795 713</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	129 289	83 416
Kabel-TV	105 318	82 145
Bredband	162 095	135 833
Fastighetsskatt	105 164	99 430
<b>Summa</b>	<b>501 866</b>	<b>400 824</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	5 006	1 291
Juridiska åtgärder	0	68 869
Inkassokostnader	521	0
Revisionsarvoden extern revisor	42 250	18 875
Fritids och trivselkostnader	4 417	0
Föreningskostnader	26 968	57 973
Förvaltningsarvode enl avtal	137 076	148 480
Överlåtelsekostnad	14 406	20 060
Pantsättningskostnad	15 876	6 020
Korttidsinventarier	404	11 043
Administration	10 280	15 880
Konsultkostnader	11 244	72 869
Tidningar och facklitteratur	725	689
Bostadsrätterna Sverige	6 450	0
<b>Summa</b>	<b>275 623</b>	<b>422 049</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	2025	2024
Styrelsearvoden	148 866	148 850
Arbetsgivaravgifter	37 418	31 039
<b>Summa</b>	<b>186 284</b>	<b>179 889</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	869 388	1 399 142
Kostnadsränta skatter och avgifter	2	0
<b>Summa</b>	<b>869 390</b>	<b>1 399 142</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	89 598 327	89 598 327
Årets inköp	1 003 450	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>90 601 777</b>	<b>89 598 327</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 170 297	-9 301 569
Årets avskrivning	-1 188 956	-868 728
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 359 253</b>	<b>-10 170 297</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>79 242 524</b>	<b>79 428 030</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 811 810</i>	<i>22 811 810</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	84 000 000	76 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	48 000 000
<b>Summa</b>	<b>125 000 000</b>	<b>124 000 000</b>

**NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR**

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	470 998	470 998
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>470 998</b>	<b>470 998</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-470 998	-470 998
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-470 998</b>	<b>-470 998</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	9 334	9 334
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9 334</b>	<b>9 334</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 334	-9 334
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 334</b>	<b>-9 334</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	3 609	2 043
Transaktionskonto	697 311	439 402
Borgo räntekonto	2 262 468	2 624 235
<b>Summa</b>	<b>2 963 389</b>	<b>3 065 680</b>

<b>NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	20 956	21 458
Förutbet fast skötsel	0	21 064
Förutbet försäkr premier	43 793	41 705
Förutbet kabel-TV	1 913	7 467
Förutbet bredband	8 342	19 475
Upplupna intäkter	0	13 965
<b>Summa</b>	<b>75 004</b>	<b>125 134</b>

<b>NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Swedbank	2026-01-28	2,30 %	8 100 000	8 100 000
Swedbank	2028-01-25	2,61 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,26 %	2 300 000	2 300 000
Swedbank	2027-01-25	2,74 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2027-11-25	2,58 %	5 460 988	5 460 988
<b>Summa</b>			<b>35 860 988</b>	<b>35 860 988</b>
Varav kortfristig del			10 400 000	35 860 988

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.

<b>NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	782	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	11 089	10 811
Uppl kostn el	85 078	77 509
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	0
Uppl kostn räntor	108 095	114 941
Uppl kostnad arvoden	11 866	0
Förutbet hyror/avgifter	474 422	504 245
<b>Summa</b>	<b>713 332</b>	<b>707 506</b>

<b>NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	48 000 000	48 000 000

### **NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Under hösten 2025 startade arbetet med att tillskapa fler p-platser med möjlighet att ladda Elbil. En arbetsgrupp har tillsatts som arbetar med frågan och vi räknar med att kunna utöka antalet Elbils platser under 2026. Vi har under hösten deltagit i SBCs upphandling av snabbare bredband vilket resulterade i att vi fortsätter med vår leverantör Telenor, men får betydligt högre kapacitet till samma kostnad från 1/2 - 26 Under senhösten har vi gjort en inventering med enkät till samtliga hushåll med frågan om de har flaggande fönsterbleck som behöver målas, men det har varit svårt att få in svar från alla. Kommer att upphandlas och utföras under 2026. Under 2026 kommer vi att åtgärda soprummet då nya lagkrav kräver fastighetsnära källsortering.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vaxholm

---

Anette Christina Ås Sjölund  
Tjänstgörande suppleant f o m 2025-11-11

---

Elin Johanna Magdalena Andersson  
Styrelseledamot

---

Lena Hallberg  
Ordförande

---

Monica Ingvast  
Styrelseledamot

---

Sigrid Dahlman  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Carina Toresson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

07.04.2026 10:50

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 02.04.2026 20:30

**DOCUMENT ID:**

ryxVJL4hiWx

**ENVELOPE ID:**

HyQyLE3jbe-ryxVJL4hiWx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Minören 1, 769612-2816 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

22 pages

**SHA-512:**

a0d2079aedd1abdd61b52db96cf1056de994d23c346eff

7288c22ac85e6b0a6c641f4b9cc742224869fa7a8f1accd

eb9e22b8d9dc17b5f210eaa2da608437e6c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed