



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Minnesgården



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Minnesgården med säte i Stockholm org.nr. 769615-8927 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnad på fastigheten i Stockholms kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Nederland 21 | 2008-06-30 | 1983 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 7 | lokaler (hyresrätt) | 408 |
| 6 | förråd | 54 |
| 81 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 5 792 |
| 10 | lägenheter (hyresrätt) | 784 |
| Totalt 104 objekt | | 7 038 |

Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|-----------------------------|-----|---------|----------|--|
| Stockholm Nederland GA:1 | G:A | | 40 / 100 | In-och utfartsramp med dörrar och öppningsanordningar. Ventilations-och uppvärmningsanordningar. Avloppsledningar från avloppsbrunnar fram till resp. Fastighets stamledningar. Belysningsanordningar med tillhörande ledningar. Ljudisolering m. M. |

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Kjell-Arne Hjelte | Ordförande | 2024-10-05 | 2025-04-16 |
| Kjell-Arne Hjelte | Ledamot | 2016-04-16 | |
| Catharina Ryberg | Ordförande | 2025-04-16 | |
| Catharina Ryberg | Ledamot | 2023-03-30 | |
| Marianne Kihlberg | Ledamot | 2024-03-14 | 2025-04-16 |
| Olle Sjöberg | Ledamot | 2025-04-16 | |
| Anneli Toussaint | Ledamot | 2023-03-30 | 2025-04-16 |
| Anneli Toussaint | Suppleant | 2025-04-16 | |
| Anders Bergh | Ledamot | 2018-08-17 | |
| Marianne Hansson | Ledamot | 2025-04-16 | |
| Mikael Lindström | Ledamot | 2025-04-16 | |
| Karl Magnus Sundin | Ledamot | 2024-04-29 | 2025-04-16 |
| Sebastian Hinterleithner | Ledamot | 2023-03-30 | |
| Anne-Christine Skiöld | Suppleant | 2017-04-21 | |
| Lisen Friberg | Suppleant | 2024-03-14 | |
| Linus Gardell | Suppleant | 2022-04-28 | |
| Tilda Jansson | Suppleant | 2024-04-20 | 2025-04-16 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på ett år.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kjell-Arne Hjelte, Olle Sjöberg, Anders Bergh, Catharina Ryberg, Marianne Hansson, Mikael Lindström och Sebastian Hinterleithner.

Revisorer har varit: Per Engzell revisor hos Engzells Revisionsbyrå AB, vald av föreningen. Föreningen har ingen internrevisor.

Valberedning har varit: Gunlög Hjelte och Tamara Bohlin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-10. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under 2025 varit oförändrad. Ingen avgiftshöjning från den 1/1 2026

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-03.

Föreningen har fått återbetalning av moms för 2019 i enlighet med dom i högsta förvaltningsdomstolen, som gett BRF:er rätt att fördela moms efter moms omsättning (istället för yta).

Moms för perioderna 2020-2024 kommer återbetalas under 2026. Föreningen har även fått återbetalning av vattenkostnader pga för hög schablondebitering under flera år.

Föreningen är skuldfri dvs saknar lån i bank.

Åtgärder genomförda under 2025

Installation av kylfläktar i två elcentraler

Upphandling av företag för stamreovering etapp 1

Påbörjat stamreovering etapp 1

Optimering av takvärme för avisning

Femårsbesiktning av oljeavskiljare i garaget

Översyn och åtgärd av samtliga hissar

Arbete med framtagande av nytt samfällighetsavtal med AMF avseende garage

Utredning och intagande av offerter för installation av laddstolpar i garaget

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|---|
| 2014 | Byte av fönster |
| 2016 | Byte fjärrvärmecentral |
| 2016 | Totalrenovering samtliga våningsplan, trapphus och entréer |
| 2017 | Renovering ytskikt några hyresrätter |
| 2017 | Renovering av samtliga hissar |
| 2018 | Totalrenovering tvättstugorna, inklusive nytt digitalt inpasseringssystem |
| 2018 | Fuktmätning av badrum |
| 2018 | Renovering av garaget 2 plan |
| 2019 | Renovering av 10 hyresrätters badrum |
| 2019 | Byte radiatorventlier |
| 2020 | Fortsatt stambyte av köksstammarnas nedre del |
| 2021 | Byte av ventilationssystemet |
| 2021 | OVK besiktning |
| 2021 | Radonmätning |
| 2021 | Färdigställning av föreningens festlokal/gemensamhetslokal |
| 2022 | Renovering av hyreslokal som ombildats till bostadsrätt |
| 2023 | Nytt sopsystem |
| 2023 | Renoverat träpaneler på 11 st balkonger samt plank på gården |
| 2023 | Ny fastighetsskötare har anlitas |
| 2023 | Gårdslokalen har renoverats klart |
| 2024 | OVK besiktning |
| 2024 | Lokal för hantverkare |
| 2025 | Installerat kylfläktar i två elcentraler |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 2 åren:

| Årtal | Åtgärd |
|-------|---|
| 2026 | Renovering av avloppsstammar källarplan etapp 1 |
| 2026 | Upphandling och renovering av avloppsstammar källarplan etapp 2 |
| 2026 | Upphandling och iordningsställande av miljörum |
| 2026 | Byte av säkerhetsdörr i källarkorridor |
| 2026 | Byte av porttelefoner |
| 2026 | Översyn av tak |
| 2026 | Åtgärda skador på fasaden |
| 2027 | Renovering av avloppsstammar |

Upplysningar avseende årets resultat

Årets resultat uppgår till 128 192 kr. Resultatet är främst hänförligt till lägre driftkostnader än budgeterat samt att

planerade underhållsåtgärder inte har genomförts i den omfattning som förutsattes i budgeten. Den planerade stamrenoveringen påbörjades först i december 2025, vilket har påverkat årets kostnadsutfall.

Det positiva resultatet bidrar till att stärka föreningens ekonomiska ställning och förbättrar förutsättningarna att möta framtida underhållsbehov.

Kassaflödet från den löpande verksamheten har under året varit positivt och föreningens likvida medel har ökat med 2,5 miljoner kronor. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 396 kr per kvadratmeter.

Styrelsen bedömer att föreningen har goda förutsättningar att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens ekonomi är stabil; Brf Minnesgården är obelånad, äger marken och har dessutom tio kvarvarande hyresrätter som på sikt kan avyttras.

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

Flerårsöversikt

| | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|-------|--------|--------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 396 | 110 | 273 | 254 | 298 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 137 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| Energikostnad, kr/kvm | 187 | 237 | 224 | 242 | 184 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 492 | 495 | 467 | 465 | 467 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 46 | 48 | 45 | 46 | 46 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 885 | 858 | 867 | 829 | 820 |
| Nettoomsättning, tkr | 6 226 | 5 982 | 5 910 | 5 783 | 5 768 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 128 | -2 572 | -1 826 | -779 | -605 |
| Soliditet, % | 99 | 99 | 99 | 99 | 96 |

Förändringar i eget kapital

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|-------------------------|---|------------------------|-------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 200 371 746 | 0 | 0 | 200 371 746 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 36 915 967 | 0 | 0 | 36 915 967 |
| Underhållsfond, kr | 8 219 357 | 0 | 1 392 726 | 9 612 083 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 245 507 070 | 0 | 1 392 726 | 246 899 796 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -27 226 667 | -2 571 910 | -1 392 726 | -31 191 303 |
| Årets resultat, kr | -2 571 910 | 2 571 910 | 128 192 | 128 192 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -29 798 577 | 0 | -1 264 534 | -31 063 111 |
| S:a eget kapital, kr | 215 708 493 | 0 | 128 192 | 215 836 685 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 207 274 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -29 798 577 |
| Årets resultat, kr | 128 192 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 600 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 207 274 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -31 063 111 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|--------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -31 063 111 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

| | | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 226 461 | 5 981 579 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 4 387 | 12 756 |
| Summa Rörelseintäkter | | 6 230 848 | 5 994 335 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -3 353 120 | -5 459 230 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -149 700 | -631 947 |
| Personalkostnader | Not 6 | -308 353 | -286 697 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -2 453 885 | -2 453 885 |
| Summa Rörelsekostnader | | -6 265 058 | -8 831 758 |
| Rörelseresultat | | -34 209 | -2 837 423 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 7 | 162 401 | 266 504 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | 0 | -990 |
| Summa Finansiella poster | | 162 401 | 265 514 |
| Resultat efter finansiella poster | | 128 192 | -2 571 910 |
| Resultat före skatt | | 128 192 | -2 571 910 |
| Årets resultat | | 128 192 | -2 571 910 |

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark | Not 8 | 201 210 065 | 203 663 950 |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 9 | 615 753 | 699 242 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 201 825 818 | 204 363 192 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 201 825 818 | 204 363 192 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| Kundfordringar | | 3 253 | 3 253 |
| Aktuell skattefordran | | 15 065 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 10 | 4 708 612 | 4 398 270 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 344 583 | 89 575 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 5 071 514 | 4 491 099 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Kassa och bank | Not 12 | 10 575 293 | 8 552 835 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 10 575 293 | 8 552 835 |
| Summa Omsättningstillgångar | | 15 646 806 | 13 043 933 |

| | | | |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Summa Tillgångar | | 217 472 624 | 217 407 125 |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser | 237 287 713 | 237 287 713 |
| Fond för yttre underhåll | 9 612 083 | 8 219 357 |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | 246 899 796 | 245 507 070 |

Ansamlad förlust

| | | |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -31 191 303 | -27 226 667 |
| Årets resultat | 128 192 | -2 571 910 |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i> | -31 063 111 | -29 798 577 |

Summa Eget kapital

215 836 685 215 708 493

Skulder

Kortfristiga skulder

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Leverantörsskulder | 254 610 | 344 216 |
| Skatteskulder | 0 | 22 281 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 13 366 940 | 402 561 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 1 014 389 | 929 574 |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i> | 1 635 939 | 1 698 632 |

Summa Skulder

1 635 939 1 698 632

Summa Eget kapital och skulder

217 472 624 217 407 125

Kassaflödesanalys

| | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | -34 209 | -2 837 423 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 2 453 885 | 2 453 885 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 2 453 885 | 2 453 885 |
| Erhållen ränta | 17 330 | 266 504 |
| Erlagd ränta | 0 | -990 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 2 437 006 | -118 025 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | 63 125 | -438 556 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -62 693 | -10 598 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | 432 | -449 154 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 2 437 438 | -567 179 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar | 83 489 | -699 242 |
| Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten | 83 489 | -699 242 |
| Årets kassaflöde | 2 520 928 | -1 266 421 |
| Likvida medel vid årets början | 12 434 672 | 13 701 093 |
| Likvida medel vid årets slut | 14 955 600 | 12 434 672 |

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

| | |
|--|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter: | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

| | |
|---|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 2 704 896 | 2 704 896 |
| | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 145 800 | 163 350 |
| | Hyror bostäder | 1 293 594 | 1 283 880 |
| | Hyror lokaler | 1 233 457 | 1 140 865 |
| | Hyror garage och parkeringsplatser | 693 000 | 707 850 |
| | Hyror informationsöverföring | 18 900 | 0 |
| | Hyror övrigt | 27 580 | 36 163 |
| | Övriga primära intäkter | 104 764 | 77 340 |
| | <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 6 221 991 | 6 114 344 |
| | Avgiftsbortfall | 0 | -57 576 |
| | Hysesbortfall | 4 470 | -75 189 |
| | <i>Summa</i> | 4 470 | -132 765 |
| | <i>Summa Nettoomsättning</i> | 6 226 461 | 5 981 579 |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Försäkringsersättningar | 0 | 2 045 |
| | Övriga sekundära intäkter | 4 387 | 10 711 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 4 387 | 12 756 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel och förvaltning | -609 981 | -931 507 |
| | Reparationer | -517 391 | -873 390 |
| | Planerat underhåll | -207 274 | -884 569 |
| | Försäkringsskador | 0 | -400 703 |
| | El | -497 693 | -501 379 |
| | Uppvärmning | -668 490 | -753 408 |
| | Vatten | -149 428 | -399 402 |
| | Sophämtning | -77 530 | -65 159 |
| | Fastighetsförsäkring | -145 713 | -140 947 |
| | Kabel-TV och bredband | -126 881 | -144 678 |
| | Fastighetsskatt och fastighetsavgift | -339 254 | -358 330 |
| | Övriga driftkostnader | -13 485 | -5 757 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -3 353 120 | -5 459 230 |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
|--------------|---|----------------------------------|----------------------------------|
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Hyror, arrenden och leasing | -3 000 | -3 000 |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -5 871 | -73 841 |
| | Administrationskostnader | -20 045 | 20 963 |
| | Extern revision | -19 153 | -21 250 |
| | Konsultkostnader | -67 975 | -436 294 |
| | Medlemsavgifter | -5 773 | -5 681 |
| | Föreningsverksamhet | -7 500 | -10 468 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -20 383 | -102 375 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -149 700 | -631 947 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Arvode styrelse | -205 232 | -201 272 |
| | Övriga arvoden | -29 400 | -29 250 |
| | Sociala avgifter | -73 721 | -56 175 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -308 353 | -286 697 |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01 2025-12-31 | 2024-01-01 2024-12-31 |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 9 888 | 29 792 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 152 513 | 236 711 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 162 401 | 266 504 |

| Not 8 | Byggnader och mark | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|--|--------------------|--------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 133 849 256 | 133 849 256 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 98 368 241 | 98 368 241 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 232 217 497 | 232 217 497 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -28 553 547 | -26 099 662 |
| | Årets avskrivningar | -2 453 885 | -2 453 885 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -31 007 432 | -28 553 547 |
| | <i>Utgående redovisat värde</i> | 201 210 065 | 203 663 950 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 116 000 000 | 99 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 9 200 000 | 11 200 000 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 196 000 000 | 214 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 9 200 000 | 9 800 000 |
| | Summa | 330 400 000 | 334 000 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2025-12-31</i> | <i>2024-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 60 621 150 | 60 621 150 |
| | Varav i eget förvar | -60 621 150 | -60 621 150 |
| | Ställda säkerheter | 0 | 0 |
| Not 9 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Ingående värde pågående nyanläggning | 699 242 | 0 |
| | Årets investeringar | 0 | 699 242 |
| | Ombokat till ingående moms pga dom i högsta förvaltningsdomstolen 2025 | -83 489 | 0 |
| | Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | 615 753 | 699 242 |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 4 380 307 | 3 881 837 |
| | 2025 varav skattekonto 130 918 kr och momsfordran 197 387 kr | 328 305 | 516 433 |
| | Summa Övriga fordringar | 4 708 612 | 4 398 270 |

| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|---|-------------------|------------------|
| | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | | |
| | Upplupna ränteintäkter | 145 070 | 0 |
| | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 199 513 | 89 575 |
| | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 344 583 | 89 575 |
| Not 12 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Kassa och bank</i> | | |
| | Swedbank konto | 350 731 | 323 808 |
| | SBAB konto | 2 224 561 | 8 229 027 |
| | SBAB placering | 8 000 000 | 0 |
| | <i>Summa Kassa och bank</i> | 10 575 293 | 8 552 835 |
| Not 13 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Övriga skulder</i> | | |
| | Depositioner | 348 116 | 348 116 |
| | Momsperiodisering | -37 091 | -1 471 |
| | Övriga kortfristiga skulder | 55 915 | 55 916 |
| | <i>Summa Övriga skulder</i> | 366 940 | 402 561 |
| Not 14 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | 664 707 | 634 296 |
| | Övriga upplupna kostnader | 349 682 | 295 278 |
| | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 1 014 389 | 929 574 |

Styrelsen har godkänt årsredovisningen per 2026-04-07.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Minnesgården, org.nr 769615-8927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minnesgården för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka

en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Minnesgården för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 tryggt 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:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott grundar 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Minnesgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Catharina Ryberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 17:45:49



Sebastian Hinterleithner

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 21:42:22



Olle Sjöberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:45:24



Mikael Lindström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 08:48:00



Anders Bergh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 07:07:29



Kjell-Arne Hjelte

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 17:51:00



Marianne Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 16:38:36



Per Engzell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 11:34:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Minnesgården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Engzell

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 11:35:50

