

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kaninen Minsta 7

716405-7478

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaninen Minsta 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Kaninen Minsta 7 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen Kaninen Minsta 7 är en äkta förening.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2000-05-08.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 12 medlemmar.

Föreningsfrågor

Överlåtelse

7 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen utgörs under verksamhetsåret 2025 av

Susanne Castells	Ordförande
Hans Erik Danielson	Ledamot
Else Lundin	Ledamot
Oscar Pettersson	Ledamot
Eva Runvald	Ledamot
Martin Wallström	Ledamot
Chris Wikström	Ledamot
<i>Styrelsesuppleanter</i>	

Anders Eurenus
Helena Johnsson
Jennie Sillfverhjem

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden varav ett är årsmötet.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Auktoriserad revisor

Andreas Lidhed

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Stockholm Minsta 7. Fastigheten består av ett gathus i två våningar samt ett gårdshus. Gathuset inrymmer fyra lägenheter och gårdshuset tre lägenheter. Samtliga 7 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun. Adresser: Yttersta Tvärgrän 4. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Svenska Brandtornet.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
1	1	43
1	2	52
1	3	88
<u>4</u>	<u>4</u>	<u>373</u>
7		556

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större reparationer har utförts under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2026 planeras det att se över alla fönster i föreningen då vissa behöver målas/kittas om.

Uppllysning vid förlust

Den tillämpade avskrivningsmetoden innebär att föreningens redovisade resultat kan komma att vara negativt om inte föreningens avgifter höjs avsevärt. Styrelsen har analyserat föreningens ekonomi och funnit att föreningens kassaflöde, med aktuella avgifter bedöms vara tillräckligt för att täcka såväl driftskostnader och planerat underhåll som återkommande amortering av lån. De redovisningsmässiga avskrivningarna kan därför bäras utan särskild höjning av avgiften, men de medför att föreningen ansamlar redovisningsmässig förlust i sin bokföring.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	349	345	354	323	320
Resultat efter finansiella poster	-282	-322	-105	-111	-51
Soliditet (%)	84,1	84,4	84,7	84,8	85,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	584	577	626	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,9	100,0	100,0	0,0	0,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 734	2 734	2 734	2 734	0
Räntekänslighet (%)	4,7	4,7	4,0	0,0	0,0
Skuldränta (%)	2,3	4,7	4,8	1,8	16,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	-44	-381	9	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	128	113	154	0	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 343 634	429 379	-682 438	-321 712	8 768 863
Överföring till bal. resultat			-321 712	321 712	0
Underhållsfond avsättning		75 600	-75 600		0
Årets resultat				-281 648	-281 648
Belopp vid årets utgång	9 343 634	504 979	-1 079 750	-281 648	8 487 215

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 079 750
årets förlust	-281 648
	-1 361 398

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	75 600
i ny räkning överföres	-1 436 998
	-1 361 398

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	348 799	345 049
Övriga rörelseintäkter		598	1 731
		349 397	346 780
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-220 505	-398 468
Administrativa kostnader	4	-116 961	-87 036
Avskrivningar av byggnader		-256 960	-109 602
		-594 426	-595 106
Rörelseresultat		-245 029	-248 326
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		506	3 610
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 125	-76 996
		-36 619	-73 386
Resultat efter finansiella poster		-281 648	-321 712
Resultat före skatt		-281 648	-321 712
Årets resultat		-281 648	-321 712

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

9 374 386

9 631 346

9 374 386

9 631 346

Summa anläggningstillgångar

9 374 386

9 631 346

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

13 965

4 502

Övriga fordringar

6

954

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 365

23 862

44 336

29 318

Kassa och bank

674 000

735 085

Summa omsättningstillgångar

718 336

764 403

SUMMA TILLGÅNGAR

10 092 722

10 395 749

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 343 634	9 343 634
Fond för yttre underhåll		504 979	429 379
		9 848 613	9 773 013
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 079 750	-682 438
Årets resultat		-281 648	-321 712
		-1 361 398	-1 004 150
Summa eget kapital		8 487 215	8 768 863
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	1 520 000	0
Summa långfristiga skulder		1 520 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	1 520 000
Leverantörsskulder		19 678	43 417
Aktuella skatteskulder		859	1 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		64 970	62 366
Summa kortfristiga skulder		85 507	1 626 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 092 722	10 395 749

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-281 648	-321 712
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	256 960	109 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-24 688	-212 110
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-9 463	-4 502
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 555	1 865
Förändring av leverantörsskulder	-23 739	34 886
Förändring av kortfristiga skulder	2 360	-5 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-61 085	-184 952
Finansieringsverksamheten		
Insatser och upplåtelseavgifter	0	235 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	235 000
Årets kassaflöde	-61 085	50 048
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	735 085	685 037
Likvida medel vid årets slut	674 000	735 085

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Redovisning av intäkt

Intäkten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan/ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stomme, grund	120
-V/A inkl. stammar	50
-Värme inkl. stammar	30
-El inkl. stammar	50
-Tak	30
-Fasad	50
-Fönster	50
-Ventilation	25
- Trapphus, inredningar	30
-Styr och övervakning	20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-324 523	-320 773
Bredband/TV	-24 276	-24 276
	-348 799	-345 049

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
El för belysning	40 906	38 641
Vatten och avlopp	30 302	24 030
Sophämtning	20 088	12 839
Företagsförsäkringar	27 334	17 668
Fiber/bredband/tv	18 207	34 391
Trädgårdsskötsel	23 758	800
Tomträttsavgälder	45 600	76 000
	206 195	204 369

Not 4 Administrationskostnader

	2025	2024
Redovisningstjänster	35 652	37 625
Ersättningar till revisor	16 125	30 000
Förbrukningsmaterial	0	9 145
Övriga förvaltningskostnader	11 884	8 547
Pantsättningsavgift	588	1 719
	64 249	87 036

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 960 269	10 960 269
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 960 269	10 960 269
Ingående avskrivningar	-1 328 923	-1 219 321
Årets avskrivningar	-256 960	-109 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 585 883	-1 328 923
Utgående redovisat värde	9 374 386	9 631 346
Taxeringsvärden byggnader	9 800 000	8 600 000
Taxeringsvärden mark	15 400 000	16 600 000
	25 200 000	25 200 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kortfristig skuld till kreditinstitut.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,790	2027-10-25	1 520 000	1 520 000
			1 520 000	1 520 000

Not 7 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som
har ställts för egna skulder och avsättningar
Pantbrev i fastigheten Stockholm Kaninen Minsta 7

	2025-12-31	2024-12-31
Summa ställda säkerheter	2 000 000 2 000 000	2 000 000 2 000 000

Årsredovisningen beslutades

Susanne Castell
Ordförande

Hans Danielsson

Else Lundin

Oscar Pettersson

Eva Runvald

Martin Wallström Milkéwitz

Chris Wikström

Min revisionsberättelse har lämnats

Andreas Lidhed
Auktoriserad revisor