



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.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

2022-2023 • Bytt ut värmepanna - November 2022 gick värmepannan sönder och var tvungen att bytas ut

2024 • Byte av tvättmaskin och reparation av torkskåp

2025 • Ny Energideklaration, där vi nått Energiklass E

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen för Brf Minneberg 1921 beslutade om en avgiftshöjning på 50% med start den 1 april 2025. Beslutet motiverades av flera år av kraftigt ökade ränte- och driftkostnader, vilket successivt hade minskat föreningens ekonomiska buffert. Under året band föreningen även sina lån till mer förmånliga villkor, från cirka 6% till cirka 3,6 % ränta, vilket väsentligt minskade räntekostnaderna. Dessa åtgärder stärkte föreningens ekonomi och gjorde det möjligt att åter börja bygga upp en hållbar sparbuffert.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 50%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 15 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 16 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt. Förlusten förklaras främst av högre avskrivningar än budgeterat, vilket är en icke likviditetspåverkande kostnad. Därutöver har vissa engångskostnader belastat året, bland annat energideklarationer och myndighetstillsyn. De löpande driftkostnaderna ligger i nivå med budget och föreningens betalningsförmåga bedöms som god. Styrelsen följer utvecklingen och vidtar vid behov åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 660 230	-	-	5 660 230
Fond, yttre underhåll	411 805	-	42 000	453 805
Balanserat resultat	-456 278	-163 274	-42 000	-661 553
Årets resultat	-163 274	163 274	-85 623	-85 623
Eget kapital	5 452 482	0	-85 623	5 366 859

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-613 553
Årets resultat	-85 623
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-48 000
Totalt	-747 176

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-747 176

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

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	7 244 852	7 416 704
Summa materiella anläggningstillgångar		7 244 852	7 416 704
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 244 852	7 416 704
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 180	0
Övriga fordringar	11	165 176	47 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	22 866	9 969
Summa kortfristiga fordringar		198 222	57 670
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	77 621	77 621
Summa kortfristiga placeringar		77 621	77 621
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 264	53 264
Summa kassa och bank		3 264	53 264
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		279 107	188 555
SUMMA TILLGÅNGAR		7 523 959	7 605 259

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 645	-62 180
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	171 852	67 764
	166 207	5 584
Erhållen ränta	106	99
Erlagd ränta	-79 557	-123 396
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	86 756	-117 713
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 082	-9 917
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 796	51 264
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 470	-76 367
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	93 264
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	93 264
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	67 470	16 897
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	100 421	83 524
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	167 891	100 421

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	525 321	382 032
Hysesintäkter lokaler	59 400	55 200
Administrativ avgift	49	0
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	584 770	437 232

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Energideklarationer	30 000	0
Myndighetstillsyn	13 050	7 050
Summa	43 050	7 050

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	6 793
Summa	0	6 793

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	6 000
Summa	0	6 000

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	19 405	17 129
Uppvärmning	145 601	177 195
Vatten	45 432	46 420
Sophämtning/renhållning	19 089	18 808
Summa	229 527	259 552

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 164 275	8 164 275
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 164 275	8 164 275
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-747 571	-679 807
Årets avskrivning	-171 852	-67 764
Utgående ackumulerad avskrivning	-919 423	-747 571
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 244 852	7 416 704
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 271 000	5 492 000
Taxeringsvärde mark	6 912 000	8 312 000
Summa	13 183 000	13 804 000

NOT 11, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Räntefond	105 288	77 621	77 621
Summa	105 288	77 621	77 621

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	9 103	8 860
Förutbet kabel-TV	1 119	1 109
Förutbet tomträttsavgäld	10 025	0
Upplupna intäkter	2 619	0
Summa	22 866	9 969

NOT 13, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andra andelar	77 621	77 621
Summa	77 621	77 621

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-15.

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

Sophia Solberg
Avgående Ordförande

Albin Colldén
Styrelseledamot

Anna-Lee Cöster Jansén
Styrelseledamot

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

Eva Kristina Natt Och Dag
Revisor