Brf Miniatyren

Årsredovisning 2025



Delagott FÖRVALTNING

Brf Miniatyren

Org.nr: 769617-3439

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15



BkrCnl0hZe-BySChlAnbe

Styrelsen för Brf Miniatyren, organisationsnummer 769617-3439, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten till tomträtten Miniatyren 3 i Stockholm.
I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god.

En underhållsplan för de kommande 50 åren upprättades under 2024.
Medel reserveras årligen till den yttre fonden för det planerade underhållet.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007.
Ekonomisk plan registrerades år 2009.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024.
Föreningen förvärvade fastigheten år 2010.

Föreningen disponerar tomten genom:
Tomträtt

Beskattning
Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring
Brandkontoret

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har haft 9 st protokollförda styrelsemöten under året

Styrelse

Ordförande	Oskar Nilsson
Ledamot	Tuva Borup
Ledamot	Mattias Jancauskas
Ledamot	Amanda Lundqvist
Suppleant	Mari Carlfjord

Revisor

Auktoriserad revisor	Nikola Pljevaljčić

BkrCnl0hZe-BySChlAnbe

Information om fastigheten

Fastigheten till tomträtten Miniatyren 3 förfärvades 2010-01-15. Nuvarande tomträttsavgälds period löper t.o.m 2033-12-31. Taxeringsvärdet är 91 031 000 kr varav byggnadsvärdet är 36 491 000 kr och 54 540 000 kr mark.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	13	481
2 rok	30	1 719
3 rok	3	219
Summa	**46**	**2 419**

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	2	74
2 rok	3	171
3 rok	1	73
Summa	**6**	**318**

Totalt antal bostadslägenheter: **52**

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Antal	Total yta m²
8	259

Totalt antal lokaler: **8**

Totalyta (m²): **2 996**

BkrCnl0hZe-BySChlAnbe

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott
Teknisk Förvaltning	Jakobsen Properties

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har arbetat aktivt med åtgärder för att förbättra föreningens ekonomi och med underhållet av fastigheten, inklusive förbättrat brandskydd. Följande åtgärder och händelser har genomförts:

* Ett av föreningens tre lån omförhandlades under året
* Extra amortering om 350.000 kr har gjorts
* Stämman beslutade att göra om föreningens baksida till utökad parkering
* Markarbete och förberedelser för utökad parkering har genomförts
* Föreningens uteplats har rengjorts
* Ny plattsättning vid husgavel mot uteplatsen har utförts
* Buskar har tagits bort och gräsmattor har kantskurits på framsidan
* Grovstädning av miljörum har utförts
* Fuktskada åtgärdad i tvättstuga efter tillfällig vattenläcka från toalettstol
* Stamspolning i hela fastigheten har genomförts, inklusive kamerainspektion
* Rengöring av föreningens två källartrappor har utförts
* Nya säkerhetsdörrar till källartrapporna har installerats
* Extra förråd har hyrts ut
* Årsavgifterna har varit oförändrade
* Hyror för hyresrätter har höjts 6%
* Hyror för lokaler har höjts 5%
* Nytt avtal för trappstädning har tecknats
* En brandskyddspolicy har tagits fram av styrelsen
* Brandsläckare har installerats i samtliga portar och i gemensamma utrymmen
* Kontrastmarkering i trappor har monterats
* Sammankopplade brandvarnare har installerats i källaren
* Nödutgångsskyltar har monterats på källardörrar och i korridorer
* Antalet vattenmätare har minskats från fyra till tre, vilket beräknas minska kostnaderna cirka 40.000 kr per år från och med 2026 med gällande taxa
* Retroaktiv återbetalning av moms har erhållits efter tillämpning av nya momsregler om 68.075 kr

Medlemsinformation

62 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 5 överlåtelser skett.
5 medlemmar har utträtt ur föreningen.
6 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 63

46 bostadsrätter

63 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 732	2 613	2 291	2 102
Resultat efter finansiella poster, tkr	7	- 424	- 208	- 1 023
Soliditet[1], %	84	83	81	80
Räntekänslighet, %	5	5	7	8
Energikostnad/kvm totalyta	279	261	238	268
Sparande/kvm totalyta	144	38	88	-14
Skuld/kvm bostadsrättsyta	3 375	3 628	4 200	4 293
Skuld/kvm totalyta	2 725	2 929	3 339	3 413
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	685	674	580	522
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	59	62	60	59

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Nettoomsättning, tkr
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet, %
Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet, %
Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %.

Energikostnad/kvm totalyta
Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Sparande/kvm totalyta
Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Skuld/kvm bostadsrättsyta
Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Skuld/kvm totalyta
Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta
Årsavgift per kvadratmeter (kvm) bostadsrättsyta är den årliga avgift som bostadsrättsinnehavare betalar för varje kvadratmeter av sin bostadsrättslägenhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är den procentuella andelen av årsavgifterna i förhållande till de totala intäkterna från verksamheten under ett årsredovisningsår.

BkrCnl0hZe-BySChlAnbe

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 720 211	14 570 167	1 230 738	- 10 380 352	- 424 208	**46 716 556**
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			191 598	-191 598		**0**
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-118 519	118 519		**0**
Balanseras i ny räkning				- 424 208	424 208	**0**
Årets resultat					6 558	**6 558**
Belopp vid årets utgång	**41 720 211**	**14 570 167**	**1 303 817**	**- 10 877 639**	**6 558**	**46 723 114**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 10 877 639
Årets resultat	6 558
Totalt	**- 10 871 081**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	191 598
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 86 025
Balanseras i ny räkning	- 10 976 654
Totalt	**- 10 871 081**

BkrCnl0hZe-BySChlAnbe

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	2 731 957	2 612 547
Övriga rörelseintäkter	*3*	86 819	22 976
Summa rörelseintäkter		**2 818 776**	**2 635 523**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*4*	-1 815 791	-1 769 119
Administration och förvaltning	*5*	-277 989	-320 558
Personalkostnader	*6*	-118 278	-118 278
Avskrivningar		-338 570	-420 180
Summa rörelsekostnader		**-2 550 628**	**-2 628 135**
RÖRELSERESULTAT		**268 148**	**7 388**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 564	-98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 154	-431 498
Summa finansiella poster		**-261 590**	**-431 596**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**6 558**	**-424 208**
RESULTAT FÖRE SKATT		**6 558**	**-424 208**
ÅRETS RESULTAT		**6 558**	**-424 208**

BkrCnl0hZe-BySChlAnbe

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*7*	54 441 548	54 601 730
Inventarier, verktyg och installationer	*8*	33 061	74 985
Pågående nyanläggningar	*9*	294 530	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**54 769 139**	**54 676 715**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**54 769 139**	**54 676 715**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 139	5 589
Övriga fordringar		69 435	106 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		200 383	179 284
Summa kortfristiga fordringar		**291 957**	**291 375**
Kassa och bank			
Kassa och bank		662 759	1 350 313
Summa kassa och bank		**662 759**	**1 350 313**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**954 716**	**1 641 688**
SUMMA TILLGÅNGAR		**55 723 855**	**56 318 403**

BkrCnl0hZe-BySChlAnbe

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		41 720 211	41 720 211
Upplåtelseavgifter		14 570 167	14 570 167
Fond för yttre underhåll		1 303 817	1 230 738
Summa bundet eget kapital		**57 594 195**	**57 521 116**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 877 639	-10 380 352
Årets resultat		6 558	-424 208
Summa fritt eget kapital		**-10 871 081**	**-10 804 560**
SUMMA EGET KAPITAL		**46 723 114**	**46 716 556**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*10*	3 130 000	3 230 000
Summa långfristiga skulder		**3 130 000**	**3 230 000**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**3 130 000**	**3 230 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*10*	5 035 000	5 545 000
Leverantörsskulder		143 054	131 104
Skatteskulder		218 548	208 008
Övriga skulder		5 715	8 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		468 424	478 944
Summa kortfristiga skulder		**5 870 741**	**6 371 847**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**5 870 741**	**6 371 847**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**55 723 855**	**56 318 403**

BkrCnl0hZe-BySChlAnbe

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		268 147	7 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		338 570	420 180
Summa		**606 717**	**427 568**
Erhållen ränta		3 564	-98
Erlagd ränta		-265 154	-431 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**345 128**	**-4 028**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-582	-14 368
Förändring av rörelseskulder		8 894	73 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**353 440**	**54 935**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering materiella anläggningstillgångar		-430 994	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-430 994**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Insatser		0	724 101
Upplåtelse av bostadsrätter		0	1 625 899
Arets amortering		-610 000	-1 230 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-610 000**	**1 120 000**
Årets kassaflöde		**-687 554**	**1 174 935**
Likvida medel vid årets början		**1 350 312**	**175 377**
Likvida medel vid årets slut		**662 759**	**1 350 312**

BkrCnl0hZe-BySChlAnbe

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2023:1, Årsredovisning i mindre företag (K2).
Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar
Avskrivning på byggnader sker med 0,5% per år. Avskrivningar på installationer och inventarier sker efter uppskattad livslängd med 10% per år. Avskrivning på markanläggning sker efter uppskattad livslängd på 5% per år.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition. Minsta avsättning regleras i föreningens stadgar.

Fastighetsskatt och Kommunal fastighetsavgift
Den statliga fastighetsskatten på bostäder ersätts från och med 2008 av Kommunal fastighetsavgift. För flerbostadshus uppgår avgiften till 1 630 kr per bostadslägenhet 2024. Fastighetsskatt utgår med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Inkomstskatt
Bostadsrättsföreningar ska inte beskattas för ränteintäkterna till den del de är hänförliga till fastigheten. Det får avgöras från fall till fall i vad man sådana inkomster ska anses hänförliga till fastigheten och vara skattefria.

Övriga bokslutskommentarer
Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	1 656 648	1 629 294
Hyresintäkter		
Bostäder	492 937	482 611
Lokaler	309 099	321 292
Förråd	55 381	17 000
Garage och p-platser	105 235	61 160
Kabel-TV	77 899	80 958
Andrahandsuthyrning	29 690	1 660
	1 070 241	**964 682**
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	5 068	18 570
Totalt nettoomsättning	**2 731 957**	**2 612 547**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Momsåterbetalning skatteverket*	68 075	0
Försäkringsersättningar	18 744	6 566
Övriga ersättningar och intäkter	0	16 410
	86 819	**22 976**
Totalt övriga rörelseintäkter	**86 819**	**22 976**

*Avser återbetalning av moms för perioden 2019-2025 Q3. Skatteverket har godkänt föreningens begäran om omprövning av momsberäkningen. Tidigare har moms beräknats utifrån användningsgrad av lokalens yta, men beräkningen ska istället baseras på omsättningsandelen. Den retroaktiva rättelsen har resulterat i en återbetalning till föreningen.

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	121 752	113 598
Uppvärmning	520 705	501 754
Vatten och avlopp	193 677	165 594
Sophämtning	58 501	69 478
	894 636	**850 425**
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	0	3 541
Fastighetsstäd	44 626	78 427
Trädgårdsskötsel	0	18 800
	44 626	**100 767**
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	121 802	124 430
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	43 246	42 142
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	113 478	105 070
Tomträttsavgälder	416 700	363 082
Tillsyn	0	3 497
	573 424	**513 791**
Reparationer		
Reparationer	95 278	61 188
Underhåll		
Underhåll	86 025	118 519
Totalt operativ drift och underhåll	**1 815 791**	**1 769 119**

BkrCnl0hZe-BySChlAnbe

Not 5. Administration och förvaltning

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	49 158	76 724
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	64 814	104 563
Revision		
Revisionsarvode	16 122	16 122
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	99 564	15 066
Konsultarvode	6 060	51 046
Bankkostnader	3 582	4 025
Övriga administrativa kostnader	6 182	4 404
Övriga kostnader	32 508	48 609
	147 895	**123 149**
Totalt administration och förvaltning	**277 989**	**320 558**

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	90 000	90 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	28 278	28 278
Totalt personalkostnader	**118 278**	**118 278**

Not 7. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	58 988 016	58 988 016
Anskaffningsvärde markanläggningar	136 464	0
Utgående anskaffningsvärden	**59 124 480**	**58 988 016**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 386 286	- 4 091 346
Årets avskrivningar	- 296 646	- 294 940
Utgående avskrivningar	**-4 682 932**	**-4 386 286**
Utgående redovisat värde	**54 441 548**	**54 601 730**
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	38 792 000	36 491 000
Taxeringsvärde mark	49 590 000	54 540 000
	88 382 000	**91 031 000**

BkrCnl0hZe-BySChlAnbe

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 252 397	1 252 397
Utgående anskaffningsvärden	**1 252 397**	**1 252 397**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 177 412	- 1 052 172
Årets avskrivningar	- 41 924	- 125 240
Utgående avskrivningar	**- 1 219 336**	**- 1 177 412**
Utgående redovisat värde	**33 061**	**74 985**

Not 9. Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	294 530	0
Utgående anskaffningsvärden	**294 530**	**0**
Utgående redovisat värde	**294 530**	**0**

Pågående arbete avseende ny uteparkering. Tillgången kommer aktiveras när den väl tas i bruk.

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,29 %	4 875 000	5 325 000
SEB	2027-06-28	3,33 %	2 475 000	2 575 000
SEB	2027-06-28	3,33 %	815 000	875 000
Summa skulder till kreditinstitut			**8 165 000**	**8 775 000**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 035 000	-5 545 000
			3 130 000	**3 230 000**

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
Summa:	**28 000 000**	**28 000 000**

BkrCnl0hZe-BySChlAnbe

Underskrifter

Johanneshov enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-14

Oskar Nilsson

Tuva Borup

Mattias Jancauskas

Amanda Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Nikola Pljevaljčić

BkrCnl0hZe-BySChlAnbe

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 11:59

SENT BY OWNER:
Farshad Abdi · 16.04.2026 08:08

DOCUMENT ID:
BySChlAnbe

ENVELOPE ID:
BkrCnl0hZe-BySChlAnbe

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Brf Miniatyren.pdf
15 pages

SHA-512:
bd52d3ac41a81225b9979cb6b54c813db22d39b5ba1023b38cc8a7e4fc7d88813f3cb118419338756c60f39269e899be8ea5da368d3e2e8f2b32c2df42095915

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Oskar Erik Allan Nilsson	**Signed**	**16.04.2026 10:33**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1990/03/13)**
oskar9lsson@gmail.com	Authenticated	16.04.2026 08:23	Low	IP: 90.129.203.236
MATTIAS JANCAUSKAS	**Signed**	**17.04.2026 07:35**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1981/07/02)**
Mattias.j81@hotmail.com	Authenticated	16.04.2026 12:08	Low	IP: 90.129.216.30
Amanda Ida Elisabeth Lundqvist	**Signed**	**17.04.2026 09:08**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1998/03/30)**
amandalundqvist01@gmail.com	Authenticated	16.04.2026 13:56	Low	IP: 90.129.193.177
TUVA BORUP	**Signed**	**22.04.2026 08:28**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1994/03/25)**
tuvaborup@hotmail.com	Authenticated	22.04.2026 08:27	Low	IP: 81.230.1.70
Nikola Pljevaljcic	**Signed**	**22.04.2026 11:59**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1995/01/19)**
nikola@revisionsduon.se	Authenticated	22.04.2026 11:59	Low	IP: 94.254.125.124

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

RevisionsDuon

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Miniatyren

Org.nr 769617-3439

Rapport om årsredovisningen

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Miniatyrens 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.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 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.

Hk6UzT02bx-HkeTLf6C3-g

RevisionsDuon

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 Miniatyren för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Miniatyren enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Nikola Pljevaljcic
Auktoriserad revisor

Hk6UzT02bx-HkeTLf6C3-g

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
22.04.2026 12:00

SENT BY OWNER:
Farshad Abdi · 16.04.2026 22:11

DOCUMENT ID:
HkeTLf6C3-g

ENVELOPE ID:
Hk6UzT02bx-HkeTLf6C3-g

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025 Brf Miniatyren.pdf
2 pages

SHA-512:
384f49d4644265e7e5bcec37e65aae777e396c5efbc226f
fceca347f1f3c3a43a7a9c99d79339b4990b75aa2bf548f
be965c186d7a715584c64e5c93240c071a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Nikola Pljevaljcic	**Signed**	**22.04.2026 12:00**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1995/01/19)**
nikola@revisionsduon.se	Authenticated	22.04.2026 11:59	Low	IP: 94.254.125.124

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter
Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter
Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet
Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.

Utveckling av årsavgiften
Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken ”Upplysning om förlust”, tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN
– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN
– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER
– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar
Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar
I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel
I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.

Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1
Rapport om årsredovisningen:
Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 - Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:
Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.