

Årsredovisning för

Brf Mineralen

716401-9544

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

1-3
4
5-6
7
8-10
10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mineralen, 716401-9544 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen och på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1980-11-07 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2014-01-07.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.
Den administrativa förvaltningen har handhåfts av MARK Redovisarna AB.

Föreningens byggnader

Föreningens registerbeteckning är Mineralen. Föreningens fastigheter består av 12 flerbostadshus, bestående av Lupinen 2, 3, 13, 20, 22, 23, 30, 39, 40, samt Liljan 15, 16 och 18. Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt på totalt 5 774 kvm.

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos If. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfällighetsföreningen Stenby. Föreningens andel är 17 procent. Samfälligheten förvaltar skötsel och underhåll av alla förråd, garage, tvättstugor, gårdslokaler, lekplatser mm.

Lägenhetsfördelning:
10 st 2 rum och kök
20 st 3 rum och kök
10 st 4 rum och kök
18 st 5 rum och kök

Föreningen saknar underhållsplan, sköter underhåll och reparationer löpande.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-07-07 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kent Johansson
Anna Andersson
Carina Nilsen
Jorma Seimilä
Marie de la Gardie
Linnea Ödling

Ledamot ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant

Revisor: Anders Thim, THIM Revision AB.

Valberedning: Vakant

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt i förening av Kent Johansson och Marie de la Gardie.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvodas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga särskilda händelser under 2023.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 58.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 92.

Under räkenskapsåret har inga överlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	781 403	1 992 989	4 525 407	846 765
Disp. enl årsstämmobeslut		198 000	648 765	-846 765
Årets resultat				429 879
Belopp vid årets slut	781 403	2 190 989	5 174 172	429 879

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 668 844	3 672 672	3 671 584	3 674 356
Resultat efter finansiella poster	429 879	846 765	-2 546 658	922 844
Soliditet, %	34	32	30	36
Sparande per kr/kvm	104	176	negativ	189
Årsavgift kr/kvm	635	635	635	635
Energikostnad kr/kvm	160	147	152	149
Räntekostnad kr/kvm	93	54	47	50
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	2 765	2 825	2 883	2 942
Skuldkvot, %	4	4	5	5
Räntekänslighet, %	4	4	5	5
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	100	100	100	100

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	5 174 172
årets resultat	429 879
Summa balanserat resultat	5 604 051
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna	198 000
tas ur fonden för yttre underhåll	5 406 051
Att i ny räkning överförs	5 604 051

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	3 668 844	3 672 672
Summa rörelseintäkter m.m.		3 668 844	3 672 672
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2,3	-2 447 618	-2 259 294
Personalkostnader		-86 170	-83 823
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-170 700	-170 700
Summa rörelsekostnader		-2 704 488	-2 513 817
Rörelseresultat		964 356	1 158 855
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-71	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-534 406	-312 164
Summa finansiella poster		-534 477	-312 090
Resultat efter finansiella poster		429 879	846 765
Årets resultat		429 879	846 765

X

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	21 715 174	21 885 874
Summa materiella anläggningstillgångar		21 715 174	21 885 874
Finansiella anläggningstillgångar			
Kapitalförsäkring		2 000 000	2 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000 000	2 000 000
Summa anläggningstillgångar		23 715 174	23 885 874
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		923	172 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		233 379	-
Summa kortfristiga fordringar		234 302	172 472
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 305 043	1 151 108
Summa kassa och bank		1 305 043	1 151 108
Summa omsättningstillgångar		1 539 345	1 323 580
SUMMA TILLGÅNGAR		25 254 519	25 209 454

✍

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		781 403	781 403
Fond för yttre underhåll		2 190 989	1 992 989
Summa bundet eget kapital		2 972 392	2 774 392
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 174 172	4 525 407
Årets resultat		429 879	846 765
Summa fritt eget kapital		5 604 051	5 372 172
Summa eget kapital		8 576 443	8 146 564
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	15 628 556	15 968 940
Summa långfristiga skulder		15 628 556	15 968 940
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld		339 740	339 760
Förskott från kunder		213 258	311 296
Leverantörsskulder		228 722	185 112
Skatteskulder		109 797	211 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	158 003	45 848
Summa kortfristiga skulder		1 049 520	1 093 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 254 519	25 209 454

AS

Kassaflödesanalys

	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	429 879	846 765
Avskrivningar	170 700	170 700
	<u>600 579</u>	<u>1 017 465</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-61 830	-135 856
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-44 410	210 977
	<u>494 339</u>	<u>1 092 586</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-340 404	-339 760
	<u>-340 404</u>	<u>-339 760</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets Kassaflöde	<u>153 935</u>	<u>752 826</u>
Likvida medel vid årets början	<u>1 151 108</u>	<u>398 282</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 305 043</u>	<u>1 151 108</u>

15

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader

156 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Kabel-tv

Övrig avgifter

Summa

	2023	2022
Årsavgifter	3 613 104	3 613 104
Kabel-tv	55 680	55 680
Övrig avgifter	60	3 888
Summa	3 668 844	3 672 672

Not 2 Driftskostnader

Reparationer

Löpande underhåll

Trädgård

Summa

	2023	2022
Löpande underhåll	142 258	79 313
Trädgård		20 860
Summa	142 258	100 173

Taxebundna kostnader

Värme

Vatten

Summa

	2023	2022
Värme	653 137	618 816
Vatten	268 966	229 209
Summa	922 103	848 025

Övriga driftskostnader

Försäkring

Självrisk

Övrigt

Fastighetsskatt

Hyreskostnad SSF

Summa

	2023	2022
Försäkring	62 579	82 801
Självrisk		7 582
Övrigt	2 685	2 451
Fastighetsskatt	491 346	481 321
Hyreskostnad SSF	704 700	626 400
Summa	1 261 310	1 200 555

TOTALA DRIFTSKOSTNADER

2 325 671

2 148 753

KG

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	13 717	5 340
Datakommunikation	2 398	1 199
Portokostnader	2 310	2 603
Extern revisor	12 813	12 188
Förvaltningskostnader	83 131	81 900
Bankkostnader	1 238	1 061
Förenings o medlemsavgift	6 340	6 250
Summa	121 947	110 541

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	27 049 400	27 049 400
	27 049 400	27 049 400
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 163 526	-4 992 826
-Årets avskrivning enligt plan	-170 700	-170 700
	-5 334 226	-5 163 526
Redovisat värde vid årets slut	21 715 174	21 885 874
 Taxeringsvärde byggnader:	44 840 000	44 840 000
Markvärde:	21 205 000	21 205 000
	66 045 000	66 045 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023	2022
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	339 760	339 760
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	1 359 040	1 359 040
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	14 269 496	14 609 900
	15 968 296	16 308 700

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats	Bundet till
Swedbank Hypotek 285.697.008-8	5 892 680	4,21%	2026-11-25
Swedbank Hypotek 975.960.716-2	10 075 616	4,00%	2024-03-01
	15 968 296		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	56 326	45 848
Upplupna kostnader	101 677	
	158 003	45 848

15

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i
fastigheten Mineralen

25 881 600

25 881 600

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har inte något speciellt planerat för 2024.

Underskrifter

Eskilstuna 2024-06-14



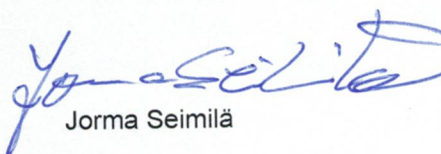
Kent Johansson



Anna Andersson



Carina Nilsen



Jorma Seimilä



Marie de la Gardie

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-17

THIM Revision AB



Anders Thim
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mineralen, org.nr 716401-9544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mineralen för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 (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 på 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 på 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 på 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.

[Signature]

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 Mineralen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den 17 juni 2024



Anders Thim

Auktoriserad revisor