

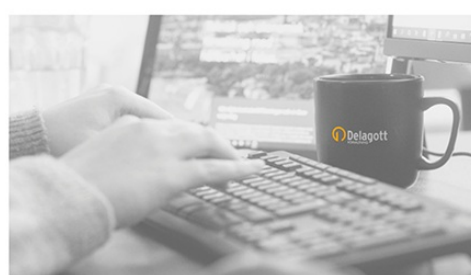
Brf Miniatyren

Org.nr: 769617-3439

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Miniaturen, organisationsnummer 769617-3439, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 Miniaturen 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 10 åren upprättades i samband med förvärvet av fastigheten.

Medel reserveras årligen till den yttre fonden för det planerade underhållet.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2007.

Ekonomisk plan registrerades år 2009.

Föreningens stadgar registrerades år 2011.

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 2023-05-24.

På stämman deltog medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Björn Borssén
Ledamot	Mattias Jancauskas
Ledamot	Patrik Andersson

Styrelsen har under året hållit 9sammanträden.

Firmatecknare har varit Mattias Jancauskas och Patrik Andersson.

Revisor

Auktoriserad revisor	Nikola Pljevajcic
	RevisionsDuon

Information om fastigheten

Fastigheten till tomträtten Miniaturen 3 förvärfvades 2010-01-15. Nuvarande tomträttsavgälds period löper t.o.m 2023-12-31. 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 m ²
1 rok	12	444
2 rok	30	1 719
3 rok	3	219
Summa	45	2 382

Bostadslägenheter

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	3	111
2 rok	3	171
3 rok	1	73
Summa	7	355

Totalt antal bostadslägenheter: **52**

Lokaler

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	8	259

Totalt antal lokaler: **8**

Totalyta (m²): **2 996**

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning

Teknisk Förvaltning

Leverantör

Delagott

Bredablick

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

61 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

4 bostadsrätter har överlåtits.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

3 medlemmar har upptagits.

45 bostadsrätter

62 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 291	2 102	2 096	2 089
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 208	- 1 023	- 539	- 555
Soliditet ¹ , %	81	80	68	68
Räntekänslighet, %	7	8	15	15
Energikostnad/kvm totalyta	238	268	217	198
Sparande/kvm totalyta	88	-14	-41	6
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 200	4 293	7 586	7 720
Skuld/kvm totalyta	3 339	3 413	6 031	6 138
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	580	522	509	499
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60	59	58	57

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, främst på grund av underhållskostnader, räntekostnader samt avskrivningar på föreningens tillgångar. Om avskrivningarna exkluderas, redovisar föreningen 2023 ett positivt resultat på 209 tkr.

Underhållskostnaderna för föreningen belöper sig till 55 tkr för 2023. Denna utgift påverkar kassaflödet negativt men genererar samtidigt mervärde för föreningen och dess medlemmar genom förbättringar på fastigheten. Avskrivningar utgör en bokföringsmässig post som reflekterar årlig värdeminskning av tillgångarna och innebär ingen faktisk minskning av likvida medel.

Föreningen genomförde en avgiftshöjning första kvartalet 2024 för att ytterligare stärka ekonomin för framtida kostnadsökningar (räntor och övriga kostnader) samt inflation.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 996 110	12 944 268	902 826	- 8 821 027	- 1 023 054	44 999 123
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			191 598	-191 598		0
Balanseras i ny räkning				- 1 023 054	1 023 054	0
Årets resultat					- 208 360	- 208 360
Belopp vid årets utgång	40 996 110	12 944 268	1 094 424	- 10 035 679	- 208 360	44 790 763

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 10 035 679
Årets resultat	- 208 360
Totalt	- 10 244 039

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	191 598
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 55 284
Balanseras i ny räkning	- 10 380 353
Totalt	- 10 244 039

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2023

2022

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 290 834	2 102 256
Övriga rörelseintäkter		23 360	0

Summa Rörelseintäkter		2 314 194	2 102 256
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-1 450 996	-2 056 053
Administration och förvaltning	4	-254 554	-239 409
Personalkostnader	5	-118 278	-118 278
Avskrivningar		-416 981	-415 914

Summa Rörelsekostnader		-2 240 809	-2 829 654
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	73 385	-727 398
--	---------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 934	-295 660

Summa Finansiella poster		-281 745	-295 656
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

	-208 360	-1 023 054
--	-----------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT

	-208 360	-1 023 054
--	-----------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

	-208 360	-1 023 054
--	-----------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	54 896 670	55 191 610
Inventarier, verktyg och installationer	7	200 225	279 606
Summa materiella anläggningstillgångar		55 096 895	55 471 216
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 096 895	55 471 216
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 089	5 089
Övriga fordringar		116 863	3 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155 055	133 054
Summa kortfristiga fordringar		277 007	141 714
Kassa och bank			
Kassa och bank		175 378	800 192
Summa kassa och bank		175 378	800 192
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		452 384	941 906
SUMMA TILLGÅNGAR		55 549 280	56 413 122

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		40 996 110	40 996 110
Upplåtelseavgifter		12 944 268	12 944 268
Fond för yttre underhåll		1 094 424	902 826
Summa bundet eget kapital		55 034 802	54 843 204
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 035 679	-8 821 027
Årets resultat		-208 360	-1 023 054
Summa fritt eget kapital		-10 244 039	-9 844 081
SUMMA EGET KAPITAL		44 790 763	44 999 123
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	10 005 000	10 225 000
Leverantörsskulder		100 169	563 503
Skatteskulder		202 236	193 826
Övriga skulder		8 208	2 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		442 904	429 176
Summa kortfristiga skulder		10 758 517	11 413 999
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 758 517	11 413 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 549 280	56 413 122

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	73 386	-727 398
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	416 981	415 914
Summa	490 367	-311 484
Erhållen ränta	189	4
Erlagd ränta	-281 934	-295 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	208 622	-607 140
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-135 293	-45 178
Förändring av rörelseskulder	-435 482	660 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-362 154	8 415
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering materiella anläggningstillgångar	-42 661	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 661	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upplåtelse av bostadsrätter		5 847 444
Årets amortering	-220 000	-7 845 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-220 000	-1 997 556
Årets kassaflöde	-624 815	-1 989 141
Likvida medel vid årets början	800 192	2 789 333
Likvida medel vid årets slut	175 377	800 192

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.

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 1589 kr per bostadslägenhet 2023. 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

Årsavgifter

	2023	2022
Bostäder	1 381 285	1 243 557

Hyresintäkter

Bostäder	500 574	480 394
Lokaler	322 548	297 728
Förråd	7 541	0
Kabel-TV	78 396	76 804
909 059	854 926	

Övriga intäkter

Pantsättningsavgifter	0	1 911
Övriga intäkter	491	1 862
491	3 773	

Totalt nettoomsättning	2 290 835	2 102 256
-------------------------------	------------------	------------------

Not 3. Operativ drift och underhåll**Taxebundna kostnader**

	2023	2022
Fastighetsel	115 790	172 149
Uppvärmning	459 715	480 691
Vatten och avlopp	138 358	149 872
Sophämtning	87 042	84 567
	800 906	887 278

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	0	7 270
--	---	-------

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	317	0
Fastighetsstäd	63 056	60 529
	63 374	60 529

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	123 241	98 757
-------------------	---------	--------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	42 327	36 783
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	102 938	99 298
Tomträttsavgälder	216 571	161 893
	361 837	297 974

Reparationer

Reparationer	46 355	137 939
--------------	--------	---------

Underhåll

Underhåll	55 284	566 306
-----------	--------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

1 450 996	2 056 053
------------------	------------------

Not 4. Administration och förvaltning**Ekonomisk förvaltning**

Arvode ekonomisk förvaltning	66 050	61 773
------------------------------	--------	--------

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	101 308	102 370
----------------------------	---------	---------

Revision

Revisionsarvode	16 121	18 602
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	4 160	9 116
Konsultarvode	12 443	15 603
Bankkostnader	3 763	3 539
Övriga administrativa kostnader	0	1 320
Övriga kostnader	50 711	27 087
	71 076	56 664

Totalt administration och förvaltning

254 554	239 409
----------------	----------------

Not 5. Personalkostnader**Styrelsen**

Styrelsearvode	2023	2022
	90 000	90 000

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader	28 278	28 278
-------------------	--------	--------

Totalt personalkostnader	118 278	118 278
---------------------------------	----------------	----------------

Not 6. Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
--	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärden	59 988 016	59 988 016
-----------------------------	------------	------------

Utgående anskaffningsvärden	59 988 016	59 988 016
------------------------------------	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 3 796 406	- 3 501 466
------------------------	-------------	-------------

Årets avskrivningar	- 294 940	- 294 940
---------------------	-----------	-----------

Utgående avskrivningar	-4 091 346	-3 796 406
-------------------------------	-------------------	-------------------

Utgående redovisat värde	55 896 670	56 191 610
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader	36 491 000	36 491 000
--------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark	54 540 000	54 540 000
---------------------	------------	------------

	91 031 000	91 031 000
--	-------------------	-------------------

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

Ackumulerade anskaffningsvärden	2023-12-31	2022-12-31
--	-------------------	-------------------

Ingående anskaffningsvärden	1 209 737	1 209 737
-----------------------------	-----------	-----------

Inköp	42 660	0
-------	--------	---

Utgående anskaffningsvärden	1 252 397	1 209 737
------------------------------------	------------------	------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	- 930 131	- 809 157
------------------------	-----------	-----------

Årets avskrivningar	- 122 041	- 120 974
---------------------	-----------	-----------

Utgående avskrivningar	- 1 052 172	- 930 131
-------------------------------	--------------------	------------------

Utgående redovisat värde	200 225	279 606
---------------------------------	----------------	----------------

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
SEB 31973902	2024-06-28	4,76 %	2 675 000	2 775 000
SEB 31973856	2024-12-28	4,56 %	6 425 000	6 525 000
SEB 43085379	2024-06-28	4,76 %	905 000	925 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 005 000	10 225 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 005 000	-10 225 000
			0	0

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

Not 9. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
Summa:	28 000 000	28 000 000

Underskrifter

Stockholm, datum enligt signaturblad

Björn Borssén

Mattias Jancauskas

Patrik Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt datum på signaturblad.

Nikola Pljevaljcic
RevisionsDuon

Nikola Pljevaljcic
Auktoriserad Revisor