

Brf Miniatyren

Org.nr: 769617-3439

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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



Styrelsen för Brf Miniaturen, organisationsnummer 769617-3439, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 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 2024-06-04.

Extra stämma hölls 2024-01-24.

Vid extrastämman beslutades om ändring av stadgar.

Styrelse

Ordförande	Patrik Andersson
Ledamot	Mattias Jancauskas
Ledamot	Oskar Nilsson
Suppleant	Björn Borssén

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor	Nikola Pljevajcic
	RevisionsDuon

Information om fastigheten

Fastigheten till tomträtten Miniatyren 3 förvärfvades 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 m ²
1 rok	13	481
2 rok	30	1 719
3 rok	3	219
Summa	46	2 419

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
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 m ²
	8	259

Totalt antal lokaler: 8

Totalyta (m²): 2 996

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott
Teknisk Förvaltning	Bredablick

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året jobbat med att förbättra ekonomin i föreningen och skapat värde för våra medlemmar. Samt sett över underhållet och kontinuerligt åtgärdat brister i fastigheten.

- Nya parkeringsplatser har skapats och hyrs ut till medlemmar.
- En hyresrätt har sålts och konverterats till bostadsrätt.
- Extra amortering av 1 miljon kr har gjorts.
- Lånen har lagts om och förhandlats med lägre räntor.
- Extra förråd har hyrts ut till medlemmar.
- Avgift för andrahandsupplåtelse har införts.
- Nytt avtal för teknisk förvaltning har tecknats.
- En ny underhållsplan för 50 år har tagits fram.
- Bredbandsavgift har sänkts och uppgraderat till 1000 Mbit/s.
- Stadgarna har uppdaterats under året.
- Nytt tomträttsavtal för 10 år har börjat gälla.
- Avgift för bostadsrätter har höjts med 18%.
- Hyra för hyresrätter har höjts med 5,8%.
- Hyra för lokalhyresgäster har höjts med 5% (reglerat i avtal).

Medlemsinformation

62 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 5 överlåtelser skett.

6 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 62

46 bostadsrätter

62 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 613	2 291	2 102	2 096
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 424	- 208	- 1 023	- 539
Soliditet ¹ , %	83	81	80	68
Räntekänslighet, %	5	7	8	15
Energikostnad/kvm totalyta	261	238	268	217
Sparande/kvm totalyta	38	88	-14	-41
Skuld/kvm bostadsrättsyta	3 628	4 200	4 293	7 586
Skuld/kvm totalyta	2 929	3 339	3 413	6 031
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	674	580	522	509
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	62	60	59	58

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudentäkter, 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2024, främst till följd av underhållskostnader, räntekostnader och avskrivningar på föreningens tillgångar. Exklusive avskrivningar redovisar föreningen ett mindre underskott på 4 tkr.

Underhållskostnaderna uppgick till 119 tkr under 2024. Dessa utgifter påverkar kassaflödet negativt, men bidrar samtidigt till att öka fastighetens värde och förbättra boendemiljön för medlemmarna.

Avskrivningar är en bokföringsmässig post som speglar den årliga värdeminskningen av föreningens tillgångar och innebär ingen faktisk utbetalning eller minskning av likvida medel.

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	1 094 424	- 10 035 678	- 208 360	44 790 764
Resultatdisposition enligt stämman:						
Upplåtelse av ny bostadsrätt	724 101	1 625 899				2 350 000
Reservering fond för yttre underhåll			191 598	-191 598		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-55 284	55 284		0
Balanseras i ny räkning				- 208 360	208 360	0
Årets resultat					- 424 208	- 424 208
Belopp vid årets utgång	41 720 211	14 570 167	1 230 738	- 10 380 352	- 424 208	46 716 556

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 10 380 352
Årets resultat	- 424 208
Totalt	- 10 804 560

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	191 598
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 118 519
Balanseras i ny räkning	- 10 877 639
Totalt	- 10 804 560

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 612 547	2 290 834
Övriga rörelseintäkter		22 976	23 360
Summa rörelseintäkter		2 635 523	2 314 194

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-1 769 119	-1 450 996
Administration och förvaltning	4	-320 558	-254 554
Personalkostnader	5	-118 278	-118 278
Avskrivningar		-420 180	-416 981
Summa rörelsekostnader		-2 628 135	-2 240 809

RÖRELSERESULTAT

7 388

73 385

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-98	189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 498	-281 934
Summa finansiella poster		-431 596	-281 745

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-424 208

-208 360

RESULTAT FÖRE SKATT

-424 208

-208 360

ÅRETS RESULTAT

-424 208

-208 360

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	54 601 730	54 896 670
Inventarier, verktyg och installationer	7	74 985	200 225
Summa materiella anläggningstillgångar		54 676 715	55 096 895
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 676 715	55 096 895
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 589	5 089
Övriga fordringar		106 502	116 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		179 284	155 055
Summa kortfristiga fordringar		291 375	277 007
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 350 313	175 378
Summa kassa och bank		1 350 313	175 378
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 641 688	452 385
SUMMA TILLGÅNGAR		56 318 403	55 549 280

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		41 720 211	40 996 110
Upplåtelseavgifter		14 570 167	12 944 268
Fond för yttre underhåll		1 230 738	1 094 424
Summa bundet eget kapital		57 521 116	55 034 802
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 380 352	-10 035 679
Årets resultat		-424 208	-208 360
Summa fritt eget kapital		-10 804 560	-10 244 039
SUMMA EGET KAPITAL		46 716 556	44 790 763
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	3 230 000	0
Summa långfristiga skulder		3 230 000	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 230 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	5 545 000	10 005 000
Leverantörsskulder		131 104	100 169
Skatteskulder		208 008	202 236
Övriga skulder		8 791	8 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		478 944	442 903
Summa kortfristiga skulder		6 371 847	10 758 517
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 371 847	10 758 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 318 403	55 549 280

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	7 388	73 386
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	420 180	416 981
Summa	427 568	490 367
Erhållen ränta	-98	189
Erlagd ränta	-431 498	-281 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 028	208 622
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-14 368	-135 293
Förändring av rörelseskulder	73 331	-435 482
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54 935	-362 154
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering materiella anläggningstillgångar		-42 661
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-42 661
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Insatser	724 101	
Upplåtelse av bostadsrätter	1 625 899	
Årets amortering	-1 230 000	-220 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 120 000	-220 000
Årets kassaflöde	1 174 935	-624 815
Likvida medel vid årets början	175 377	800 192
Likvida medel vid årets slut	1 350 312	175 377

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 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	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 629 294	1 381 284
Hyresintäkter		
Bostäder	482 611	500 574
Lokaler	321 292	322 548
Förråd	17 000	7 541
Garage och p-platser	61 160	0
Kabel-TV	80 958	78 396
Andrahandsuthyrning	1 660	0
	964 682	909 059
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	18 571	491
Totalt nettoomsättning	2 612 547	2 290 834

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	113 598	115 790
Uppvärmning	501 754	459 715
Vatten och avlopp	165 594	138 358
Sophämtning	69 478	87 042
	850 425	800 906
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	3 541	317
Fastighetsstäd	78 427	63 056
Trädgårdsskötsel	18 800	0
	100 767	63 374
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	124 430	123 241
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	42 142	42 327
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	105 070	102 938
Tomträttsavgälder	363 082	216 571
Tillsyn	3 497	0
	513 791	361 837
Reparationer		
Reparationer	61 188	46 355
Underhåll		
Underhåll	118 519	55 284
Totalt operativ drift och underhåll	1 769 119	1 450 996

Not 4. Administration och förvaltning

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	76 724	66 050
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	104 563	101 308
Revision		
Revisionsarvode	16 122	16 121
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	15 066	4 160
Konsultarvode	51 046	12 443
Bankkostnader	4 025	3 763
Övriga administrativa kostnader	4 404	0
Övriga kostnader	48 609	50 711
	123 149	71 076
Totalt administration och förvaltning	320 558	254 554

Not 5. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	90 000	90 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	28 278	28 278
Totalt personalkostnader	118 278	118 278

Not 6. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	58 988 016	59 988 016
Utgående anskaffningsvärden	58 988 016	59 988 016
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 091 346	- 3 796 406
Årets avskrivningar	- 294 940	- 294 940
Utgående avskrivningar	-4 386 286	-4 091 346
Utgående redovisat värde	54 601 730	55 896 670
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

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 252 397	1 209 737
Inköp	0	42 660
Utgående anskaffningsvärden	1 252 397	1 252 397
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 1 052 172	- 930 131
Årets avskrivningar	- 125 240	- 122 041
Utgående avskrivningar	- 1 177 412	- 1 052 172
Utgående redovisat värde	74 985	200 225

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB 31973856	2025-12-28	3,07 %	5 325 000	6 425 000
SEB 31973902	2027-06-28	3,33 %	2 575 000	2 675 000
SEB 43085379	2027-06-28	3,33 %	875 000	905 000
SEB 48509568	2025-06-28	4,13 %	0	0
Summa skulder till kreditinstitut			8 775 000	10 005 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 545 000	-10 005 000
			3 230 000	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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
Summa:	28 000 000	28 000 000

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Patrik Andersson

Mattias Jancauskas

Oskar Nilsson

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

RevisionsDuon

Nikola Pljevaljčić
Auktoriserad Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Oskar Erik Allan Nilsson

Styrelseledamot

Serienummer: 1f125e14bc67a5[...]be071f0b4f478

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-05-05 11:48:22 UTC



MATTIAS JANCAUSKAS

Styrelseledamot

Serienummer: 1d68bdc6890937[...]21c14b7b77fd9

IP: 37.247.xxx.xxx

2025-05-05 20:05:15 UTC



PATRIK SEBASTIAN ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: e1daf84728d428[...]45e4b5872a519

IP: 46.39.xxx.xxx

2025-05-06 11:57:59 UTC



Nikola Pljevaljcic

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 5161c326d2489e[...]b6b7528dd89d7

IP: 94.254.xxx.xxx

2025-05-06 12:51:23 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.