

Brf Miniatyren

Org.nr: 769617-3439

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

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

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Miniatyren, organisationsnummer 769617-3439, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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 tomträten 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 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 2022-12-15

Styrelse

Ordförande	Björn Borssén
Ledamot	Mattias Jancauskas
Ledamot	Patrik Andersson

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Revisor

Auktoriserad revisor	Nikola Pljevajcic Go Revision & Consulting
----------------------	---

Information om fastigheten

Fastigheten till tomträtten Miniaturen 3 förvärvades 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	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott
Teknisk Förvaltning	Bredablick

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har föreningen bytt ekonomisk förvaltare till Delagott.
- Byte av undercentral för värme och varmvatten.
- Försäljning av två st hyresrätter med bra utfall just innan Ukrainakriget bröt ut.
- Löpande underhåll via Bredablick.
- Pågående arbete med att få ordning på passersystemet Scantron.

Medlemsinformation

57 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 5 bostadsrätter har överlåtits.
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
8 medlemmar har upptagits.

45 bostadsrätter

61 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 102	2 096	2 089	2 133
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 023	-539	-555	-785
Soliditet ¹ , %	80	68	68	67
Räntekänslighet, %	8.2	14.9	15.5	15.8
Snittränta, %	2.76	1.28	1.28	
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	3 413	6 031	6 138	6 245
Energikostnad/kvm totalyta	268	217	198	192
Bostadsrätten, kr				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 293	7 586	7 720	7 855

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 7 845 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 313 547	8 779 387	711 228	-8 089 934	-539 495	40 174 733
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			191 598	-191 598		0
Balanseras i ny räkning				-539 495	539 495	0
Årets kapitaltillskott						5 847 444
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 682 563	4 164 881				
Årets resultat					-1 023 054	-1 023 054
Belopp vid årets utgång	40 996 110	12 944 268	902 826	-8 821 027	-1 023 054	44 999 123

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 821 027
Årets resultat	-1 023 054
Totalt	-9 844 081

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	191 598
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-566 306
Balanseras i ny räkning	-9 469 373
Totalt	-9 844 081

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 102 256	2 095 953
Summa Rörelseintäkter		2 102 256	2 095 953
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-2 056 053	-1 708 122
Administration och förvaltning	4	-239 409	-134 532
Personalkostnader	5	-118 278	-118 278
Avskrivningar		-415 914	-415 914
Summa Rörelsekostnader		-2 829 654	-2 376 846
RÖRELSERESULTAT		-727 398	-280 893
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 660	-258 602
Summa Finansiella poster		-295 656	-258 602
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 023 054	-539 495
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 023 054	-539 495
ÅRETS RESULTAT		-1 023 054	-539 495

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	55 191 610	55 486 550
Inventarier, verktyg och installationer	7	279 606	400 580
Summa materiella anläggningstillgångar		55 471 216	55 887 130
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 471 216	55 887 130
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 089	0
Övriga fordringar		3 571	96 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 054	0
Summa kortfristiga fordringar		141 714	96 535
Kassa och bank			
Kassa och bank		800 192	2 789 333
Summa kassa och bank		800 192	2 789 333
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		941 906	2 885 868
SUMMA TILLGÅNGAR		56 413 122	58 772 998

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		40 996 110	39 313 547
Upplåtelseavgifter		12 944 268	8 779 387
Fond för yttre underhåll		902 826	711 228
Summa bundet eget kapital		54 843 204	48 804 162
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 821 027	-8 089 934
Årets resultat		-1 023 054	-539 495
Summa fritt eget kapital		-9 844 081	-8 629 429
SUMMA EGET KAPITAL		44 999 123	40 174 733
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	0	16 825 000
Summa långfristiga skulder		0	16 825 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	16 825 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	10 225 000	1 245 000
Leverantörsskulder		563 503	0
Skatteskulder		193 826	187 496
Övriga skulder		2 494	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		429 176	340 769
Summa kortfristiga skulder		11 413 999	1 773 265
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		11 413 999	1 773 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 413 122	58 772 998

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-727 398
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		415 914
Summa		-311 484
Erhållen ränta		4
Erlagd ränta		-295 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-607 140
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-45 179
Ökning av rörelseskulder		660 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 414
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering		-7 845 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 845 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upplåtelse av bostadsrätter		5 847 444
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 847 444
Årets kassaflöde		-1 989 142
Likvida medel vid årets början		2 789 333
Likvida medel vid årets slut		800 192

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).
Förenklingsregeln gällande periodiseringar är tillämpad tidigare år, till följd kan jämförelser avvika 2022.
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.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2022 och tidigare jämförelsetal har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

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 1519 kr per bostadslägenhet 2022. 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 ränteintäkter beskattad med 20,6%.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 243 557	1 213 368
Hysesintäkter		
Bostäder	480 394	585 475
Lokaler	297 728	288 026
Kabel-TV	76 804	0
Hysesbortfall	0	-4 924
	854 926	868 577
Övriga intäkter		
Pantsättningsavgifter	1 911	12 376
Övriga intäkter	1 862	1 632
	3 773	14 008
Totalt nettoomsättning	2 102 256	2 095 953
Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	172 149	102 438
Uppvärmning	480 691	429 052
Vatten och avlopp	149 872	118 863
Sophämtning	84 567	81 869
	887 278	732 222
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	7 270	5 000
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	0	82 766
Fastighetsstäd	60 529	59 884
	60 529	142 650
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	98 757	99 187
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	36 783	38 576
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	99 298	94 528
Tomträttsavgälder	161 893	217 000
	297 974	350 104
Reparationer		
Reparationer	137 939	378 959
Underhåll		
Underhåll	566 306	0
Totalt operativ drift och underhåll	2 056 053	1 708 122

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	61 773	59 271
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	102 370	0
Revision		
Revisionsarvode	18 602	13 392
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 116	25 609
Konsultarvode	15 603	0
Bankkostnader	3 539	2 588
Övriga administrativa kostnader	1 320	1 045
Övriga kostnader	27 087	32 627
	56 664	61 869
Totalt administration och förvaltning	239 409	134 532
Not 5. Personalkostnader	2022	2021
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	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	59 988 016	59 988 016
Utgående anskaffningsvärden	59 988 016	59 988 016
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 501 466	- 3 206 526
Årets avskrivningar	- 294 940	- 294 940
Utgående avskrivningar	-3 796 406	-3 501 466
Utgående redovisat värde	56 191 610	56 486 550

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

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 209 737	1 209 737
Utgående anskaffningsvärden	1 209 737	1 209 737
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 809 157	- 688 183
Årets avskrivningar	- 120 974	- 120 974
Utgående avskrivningar	-930 131	-809 157
Utgående redovisat värde	279 606	400 580

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
SEB	2023-03-28	3,74 %	2 775 000	5 875 000
SEB	2023-12-28	1,86 %	6 525 000	6 625 000
SEB	2023-03-28	2,67 %	925 000	945 000
SEB			0	4 625 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 225 000	18 070 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 225 000	-1 245 000
			0	16 825 000

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

Not 9. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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 Pljevajcic
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."

MATTIAS JANCAUSKAS

Styrelseledamot

Serienummer: 19810702xxxx

IP: 37.247.xxx.xxx

2023-04-19 11:40:35 UTC



PATRIK ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19920220xxxx

IP: 185.29.xxx.xxx

2023-04-20 12:29:47 UTC



Björn Georg Borssén

Styrelseledamot

Serienummer: 19620704xxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-05-02 04:16:15 UTC



Nikola Pljevaljic

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 19950119xxxx

IP: 213.66.xxx.xxx

2023-05-02 05:18:57 UTC



Penneo dokumentnyckel: 1D3FD-MHD6Z-BBCIT-WYNAL-EODVQ-VX5Y3

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>