

Årsredovisning för

Brf Minken nr 286 i Nacka

716419-6557

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Minken nr 286 i Nacka, 716419-6557, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten med äganderätt för marken, Nacka Sicklaön 369:5 i Nacka kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	110	7 928
Förrådslokaler	6	12
Lokaler/Hyresrätt	3	99
Parkeringsplatser	11	-

Föreningens fastighet är byggd 1989. Värdeår 1989.

Fastigheten består av tre byggnader och mark med trädgårdsanläggning.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Jarlaberg samfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar tre parkeringshus, diverse parkeringar, anläggning för vatten och avlopp, ett kontor/förrådshus, anslutningen för fjärrvärme till Stockholm Exergi, anläggningen för sopsug, anläggning för kabel TV ansluten till Tele2, drift och skötsel samt halkbekämpning och snörenhållning av vägnätet utanför kvartersgårdarna.

Föreningens andel är 8,04% (805/10 003)

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Nettoomsättning	8 241 982	7 416 259	7 218 931	7 185 121	7 256 451
Resultat efter finansiella poster	-843 183	-264 247	-271 703	26 773	410 912
Årsavgift, kr/kvm*	1 005	913	890	890	890
Drift, kr/kvm**	473	367	563	343	369
Belåning, kr/kvm***	10 586	10 931	11 103	11 154	11 207
Räntekänslighet %****	11	12	13	13	13
Energikostnad kr/kvm*****	177	141	135	101	134
Sparande/kvm*****	204	277	271	295	327
Soliditet %	20	21	21	21	21

Definitioner: se not 12

Föreningen har en ansamlad förlust och gick även med förlust under 2023. Föreningens likviditet är dock god. Förluterna kan i sin helhet anses komma från avskrivningar vilka inte är kassamässiga. Ett annat skäl till förlusten 2023 är stigande räntekostnader. Räntekostnaderna kommer att öka under 2024 och sannolikt även under 2025. Styrelsens åtgärd för att minska förlusterna är en avgiftshöjning med 5% per 2024-01-01. Sannolikt kommer avgifterna även att höjas per 2025-01-01. Styrelsen planerar inte att uppta några nya lån utan kommer förhoppningsvis i stället att kunna göra en extraamortering i höst.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arsavgifter

Årsavgiften höjdes 1 januari 2023 med 10%.

Vattenskada port 62

Är avslutad för föreningen.

Värmesystem

Obalans i värmesystemet som beror bland annat på felaktigt ställda ventiler och glykol i systemet som påverkat ledningsförmågan. På grund av för höga syrevärden orsakar det knäppningar i rören och en oekonomisk värmeegenomströmning. Som steg 1 har nya expansionskärl och avgasare installerats som ska minska syret i systemet.

Termostater

Byte av termostater har påbörjats i alla lägenheter och allmänna utrymmen. När samtliga termostater är utbytta kommer injustering göras av hela värmesystemet.

Stadgar

Nya stadgar är anpassade till lagen som inträdde 1 januari 2023. Stadgarna godkändes och beslutades på ordinarie föreningsstämma, första läsningen samt på andra läsningen vid den extra stämman. Stadgarna är godkända och registrerade av Bolagsverket.

Lån

Lån har omsatts i mars samt inlösen av lån på 1,5 miljoner i september.

Snöröjning

Ny leverantör för snöröjning, Nacka Trädgård & Park Service.

Avtal med Brf Mården

Hyresavtal är upprättat för undercentralen.

Uthyrning av lokal och gästrum

Från halvårsskiftet är lokal och gästrum uthyrda.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014	Undercentral	Installation av bergvärme
2016	Tak	Taken i de höga fastigheterna har bytts ut från betongpannor till plåt och tilläggsisolerats.
2018	Hissar	Hissmoderniseringen för hissar i portarna 62, 64 & 66 slutförd (tot. 3st).
2019	Ventilation i gemensamhets-lokalen Träffen	Ny installation av ventilation i korridor och angränsade rum.
2019	Hissar	Hissmodernisering för hissar i portarna 68 & 70 (tot. 2st)
2020	Hissar	Modernisering av hissar i port 52 & 74
2020	Pergola på gården	Försetts med nytt tak
2020	Loftgång	Spaljéer på loftgång har bytts ut
2020	Fasader	Mjukfogar har infogats mellan betongblock i fasaderna
2020	Trapphus	Samtliga trapphus har målats
2020	Motionsrum	Nytt motionsrum har iordningställts och utrustats
2020	Träffen	Renovering av parkettgolv
2020	Övernattningsrum	Har målats om och försetts med delvis nya sängar
2021	Tak, låghus	Den låga fastigheten har försetts med plåttak
2021	Fasad, Träffen	Ytterpanelen har bytts ut samt tilläggsisolerats
2021	Fasad	Komplettering med mjukfogar (Tornhusen)
2021	Styrelserum	Styrelserummet har målats och lampor bytts ut
2021	Hobbyrum	Golven har målats om och verktyg har införskaffats
2021	Träffen	Träffen har försetts med storbilds-TV
2022	Fastighet	Radonmätning har utförts under 4 månader
2022	Fastighet	Befintliga lysrör i tvättstugor och hobbyrum har bytts mot LED

2022	Fastighet	Skärm vid uteplats mellan gästrum, port 52 och lägenhet nr 100
2022	Fastighet	10 Stamventiler i källare eller kulvertar justerade
2022	Fastighet	Byggnadslov godkänt för kontor/vävsstugelokal
2022	Fastighet	Vävsstugan är flyttad till lokal i Träffen
2022	Fastighet	Omfattande service på Gerox systemet/pumparna i UC
2022	Fastighet	Avtal med Brf Mården angående hyra gällande UC
2022	Fastighet	OVK-besiktning och ventilationsrensning har utförts
2022	Fastighet	Översyn av element
2022	Fastighet	Rensning av stuprör och hängrännor
2022	Fastighet	Hanterat mindre fuktskada i port 62
2022	Fastighet	Byte av trasiga eller rensning av luftfilter i lägenheter
2022	Innergård	Till den större pergolan har ström anslutits
2022	Innergård	Byggt en mindre pergola på innergården
2022	Innergård	Redskapsbod har färdigställts under balkong vid port 62
2022	Innergård	Parkeringsräcke med nya skyltar är uppsatta på innergården
2022	Innergård	Ett antal trafikskyltar på stolpe har tagits bort
2022	Mark	Inköp och uppsättning av två låsbara bilspärrar
2022	Mark	Översyn av avtal gällande mark och trädgård, ny leverantör
2022	Portar	Port 52, 62, 74 och 74 har försetts med automatiska dörröppnare
2022	Portar	Nya anslagstavlor i respektive port
2022	Träffen	Installerat hörslinga i gemensamhetslokalen Rotundan

Under verksamhetsåret genomfört och pågående underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2023	Kontor	ordningställande av kontor för uthyrning
2023	Gästrum	Installation av minikök i gästrum port 52
2023	Gästrum	Målat om i gästrum port 66
2023	Fastighet	Förstudie av fönster/fönsterbyte
2023	Fastighet	Åtgärdat fuktskada på balkong i port 62
2023	Fastighet	Inventering och upprättande av förteckning över alla elskåp
2023	Fastighet	Inventering, behov av byte av fönsterlister
2023	Träffen	Införskaffat ny diskmaskin till Träffens kök
2023	Träffen	Pianostämning
2023	Tvättstuga	Införskaffat ny torktumlare till tvättstugan i port 74
2023	Tvättstuga	Införskaffat ny torktumlare till tvättstuga i post 52
2023	Innergård	Dragit fram el till lilla pergolan på innergården
2023	Innergård	Byggt nya blomlådor
2023	Mark	Avgränsat områden för försök till biologisk mångfald

Pågående och planerat underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2024	Fastighet	Undersöker gemensam Wi-Fi och TV för föreningen
2024	Fastighet	Injustering av värmesystemet
2024	Fastighet	Förstudie installation minikök, gästrum för uthyrning
2024	Fastighet	Inköp av fönsterlister
2024	Innergård	Byte av 10 st armaturer/ev lampstolpar på innergården

Underhållsplan 2025-2055

Brf Minken har aktuell underhållsplan som uppdateras regelbundet. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

Fortlöpande aktiviteter

Brf Minken i Jarlaberg är en förening för 55+ boende, vilket bl.a. innebär att vi vill stimulera till gemenskap och goda grannkontakter i social samvaro. Detta för att skapa trygghet i boendet genom att utveckla verksamheter som främjar gemensamma aktiviteter, trivsel och hälsa.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-11. Vid stämman deltog 54 st. röstberättigade medlemmar varav 4 st genom fullmakt. Extra föreningsstämma hölls 2023-10-22. Vid stämman deltog 65 röstberättigade medlemmar varav 3 genom fullmakt. Vid den extra föreningsstämman antogs nya normalstadgar för föreningen.

Varje medlem har en röst. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostäder i föreningen, har denna bara en röst. Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombud får bara företräda en person.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Stefan Westermark	Ordförande
Eva Lossman	Vice ordförande
Christina Lager	Sekreterare
Staffan Lindquist	Ledamot
Richard Günther	Ledamot
Peter Nilsson	Ledamot
Hans Tillberg	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Westermark och Eva Lossman.

Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Revisorer

Susanne Gustafsson Petersson	Föreningsvald ordinarie
Pirkko Holmberg	Föreningsvald suppleant
Daniel Faxéus	Stromson Revisionsbyrå KB

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Stefan Westermark

Jarlabergs Samfällighet

Peter Nilsson, Ledamot
Birgitta Holm, Suppleant

Valberedning

Kerstin Boije, sammankallande
Johan Särnquist
Johan Enger

Medlemsinformation

Föreningen hade 147 st. medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2023 (149 st. 2022)
Under året har 17 st överlåtelse skett (12 st. 2022)

Under 2023 har två informationsmöten hållits, ett på våren och ett på hösten.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	16 652 993	7 822 534	-854 173	-264 247
Omföring av föreg års resultat		200 000	-464 247	264 247
Årets resultat				-843 183
Vid årets slut	16 652 993	8 022 534	-1 318 420	-843 183

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 318 420
årets resultat	-843 183
Totalt	-2 161 603
disponeras för	
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	2 161 603
balanseras i ny räkning	-
Summa	2 161 603

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2	8 241 982	7 416 259
Övriga rörelseintäkter		178 091	86 707
		<u>8 420 073</u>	<u>7 502 966</u>
Rörelsens kostnader			
Drift och underhåll	3	-3 803 698	-2 941 777
Övriga externa kostnader	5	-246 239	-287 258
Personalkostnader och arvoden	4	-347 827	-280 771
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 486 296	-2 486 295
Rörelseresultat		<u>1 536 013</u>	<u>1 506 865</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 189	7 308
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 432 385	-1 778 420
Resultat efter finansiella poster		<u>-843 183</u>	<u>-264 247</u>
Resultat före skatt		<u>-843 183</u>	<u>-264 247</u>
Årets resultat		<u>-843 183</u>	<u>-264 247</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	105 909 113	108 299 791
Inventarier, verktyg och installationer	8	767 674	863 292
		<u>106 676 787</u>	<u>109 163 083</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>106 677 287</u>	<u>109 163 583</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 466 205	1 343 697
Övriga fordringar		80 274	5 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		203 549	174 578
		<u>1 750 028</u>	<u>1 523 944</u>
Kassa och bank		<u>2 702 059</u>	<u>3 271 307</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 452 087</u>	<u>4 795 251</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>111 129 374</u>	<u>113 958 834</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		16 652 993	16 652 993
Fond för yttre underhåll		8 022 534	7 822 534
		<u>24 675 527</u>	<u>24 475 527</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 318 420	-854 173
Årets resultat		-843 183	-264 247
		<u>-2 161 603</u>	<u>-1 118 420</u>
Summa eget kapital		<u>22 513 924</u>	<u>23 357 107</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	84 101 209	86 601 209
		<u>84 101 209</u>	<u>86 601 209</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 000 000	1 000 000
Fond för inre underhåll		512 990	583 097
Leverantörsskulder		269 479	191 792
Skatteskulder		20 747	16 798
Övriga kortfristiga skulder		43 484	34 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 667 541	2 174 195
		<u>4 514 241</u>	<u>4 000 518</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>111 129 374</u>	<u>113 958 834</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-843 183	-264 247
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 486 296	2 486 295
		<u>1 643 113</u>	<u>2 222 048</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 643 113	2 222 048
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-226 084	-52 905
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		513 723	87 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 930 752	2 257 054
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-	-489 478
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-489 478
Finansieringsverksamheten			
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder		-2 500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 500 000	-1 000 000
Årets kassaflöde		-569 248	767 576
Likvida medel vid årets början		3 271 307	2 503 731
Likvida medel vid årets slut		2 702 059	3 271 307

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,87% av anskaffningsvärdet.

Avskrivningstid för byggnadsinventarier är 15 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 53 350 756 kronor.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid s.k. paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig).

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	7 968 974	7 239 570
Hyror	246 597	151 309
Övriga intäkter	26 411	25 380
Summa	8 241 982	7 416 259

Not 3 Drift och underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 136 666	647 619
Reparationer	460 216	343 813
El	539 077	500 259
Uppvärmning	408 629	316 081
Vatten	475 929	313 547
Sophämtning	165 367	240 024
Fastighetsförsäkring	173 160	143 106
Kabel-TV och bredband	145 968	145 784
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	192 760	185 060
Förvaltningsarvoden	103 089	103 864
Övriga driftkostnader	2 837	2 620
Summa	3 803 698	2 941 777

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Arvode Styrelse	258 300	189 900
Revisionsarvode	14 000	18 000
Övriga arvoden	37 590	29 550
Sociala kostnader	37 937	43 321
Summa	347 827	280 771

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och varuinköp	95 273	104 125
Administrationskostnader	49 966	34 263
Föreningsverksamhet	24 050	24 336
Extern revision	34 350	33 188
Konsultkostnader	22 500	68 437
Självrisk skada	-	2 809
Medlemsavgifter	20 100	20 100
Summa	246 239	287 258

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	2 431 948	1 778 333
Räntekostnader, övriga	437	87
Summa	2 432 385	1 778 420

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	131 782 088	131 782 088
Vid årets slut	131 782 088	131 782 088
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-23 482 297	-21 091 619
-Årets avskrivning	-2 390 678	-2 390 678
Vid årets slut	-25 872 975	-23 482 297
Redovisat värde vid årets slut	105 909 113	108 299 791
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	5 838 000	5 838 000
Redovisat värde vid årets slut	5 838 000	5 838 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	107 317 000	107 317 000
Taxeringsvärde mark	74 480 000	74 480 000
Summa	181 797 000	181 797 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 108 814	619 336
-Nyanskaffningar	-	489 478
	1 108 814	1 108 814
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-245 522	-149 905
-Årets avskrivning	-95 618	-95 617
	-341 140	-245 522
Redovisat värde vid årets slut	767 674	863 292

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Andel i HSB Stockholm

Not 10 Långfristiga skulder

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändringsdag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	21 786 187	1,12	2026-09-28	13 284 000	-
SEB	21 786 209	4,66	2027-09-28	14 215 068	-
SEB	21 832 138	2,19	2026-09-28	4 988 000	-50 000
SEB	39 716 488	2,68	2026-02-28	8 100 000	-950 000
Stadshypotek	199 282	2,12	2024-03-30	15 224 110	-
Stadshypotek	199 283	2,40	2025-03-30	15 350 111	-
SBAB	32 838 421	3,80	2028-03-17	13 939 920	-
				85 101 209	-1 000 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	95 254 000	95 254 000
	95 254 000	95 254 000

Not 11 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Kortfristig del av långfristig skuld	1 000 000	1 000 000

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

**Årsavgift kr/kvm:*

Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder. I årsavgifterna ingår VA, värme samt kabel TV (Tele2) medium 8 favoriter.

***Drift kr/kvm:*

Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

****Belåning kr/kvm:*

Belåning kr/kvm fördelas på kvm-ytan bostäder och lokaler

*****Räntekänslighet %*

Visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader.
Den totala låneskulden divideras med den totala intäkten från bostadsrätt.

******Energikostnad kr/kvm*

Föreningens totala energikostnad dividerat med boyta i föreningens fastighet.

******Sparande/kvm*

Årets resultat + avskrivningar dividerat med kvm bostadsrätt och lokaler.

Signerat dokument

via <https://min.ebox.nu>



Årsredovisning 2023

Signerad text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: Årsredovisning 2023 Brf Minken.pdf

Size: 120577 byte

Hash value SHA256:

07a2b00b67204b961ef82f34c9f388701b4fd05eb3381144c108c3edef0e8ccc

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 9:

DANIEL FAXÉUS

Signerat med BankID 2024-03-22 10:36 Ref: 5e23d511-64c9-4b47-a90a-242b45bda727

SUSANNE GUSTAFSSON PETERSSON

Signerat med BankID 2024-03-22 09:13 Ref: ee806750-70b0-44f6-ab0f-36cdad2febbbc

STAFFAN LINDQUIST

Signerat med BankID 2024-03-21 22:47 Ref: 205ca190-54df-4684-8e9a-9c90b1d42c6e

PETER OSKAR NILSSON

Signerat med BankID 2024-03-21 22:17 Ref: 5142dd3f-a60f-4be4-a1e7-4acb8901edfd

EVA LOSSMANN

Signerat med BankID 2024-03-21 21:14 Ref: 63ae41cb-2178-4e91-bc2c-6ace96e31f94

Bo Stefan Westermarck

Signerat med BankID 2024-03-21 20:48 Ref: f8c16c93-f317-42eb-8c48-cb36fbf9ad68

Gert Hans Gustaf Tillberg

Signerat med BankID 2024-03-21 20:43 Ref: 7fbc97fd-fef0-4f1c-b026-7c5abc747e1c

Richard Ernst Christian Günther

Signerat med BankID 2024-03-21 18:49 Ref: a172875a-8cf7-451c-b9e8-bca5413fd67e

CHRISTINA LAGER

Signerat med BankID 2024-03-21 18:37 Ref: 07c663ab-ad47-4bf1-a4ab-2cf667935b99