Årsredovisning 2025

Brf Minnet nr 13

702001-4374

rJlnrcfXYWI-H1TB5MXFZx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Minnet nr 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJlnrcfXYWI-H1TB5MXFZx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJlnrcfXYWI-H1TB5MXFZx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Bromma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Minnet 13	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1945.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 747 kvm. Byggnadernas totalyta är 747 kvm.

Styrelsens sammansättning

Julia Gustafsson	Ordförande
Ann Julia Sophia Marcopoulos	Suppleant
Olle Cedell	Suppleant
Emelie Åkerström	Styrelseledamot
Sune Schwartz	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen i förening.

Revisorer

Isak Olofsson Auktoriserad revisor WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-10-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJlnrcfXYWI-H1TB5MXFZx

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2007 Fönsterrenovering

2014 Renovering tak

2018 Dränering grund

2020 Byte av 20 vardagsrumsradiatorer

2021 Utbyte av tvättmaskiner

2022 Byte till smarta elmätare (Ellevio)

2023 Utbyte av torktumlare
Stamspolning

2024 Relining av VA-rör i bottenplatta

2025 Renovering tvättstuga
Installation av porttelefon

Planerade underhåll

2026 Utökad avfallshantering
Nytt torkskåp

Avtal med leverantörer

Bredbandsleverans	Telenor
Driftel gemensamma utrymmen	Telge Energi
Elnät gemensamma utrymmen	Ellevio
Fjärrvärmetillförsel och underhåll central	Norrenergi
Trapphusstädning (stående avrop)	Milton Grandez, enskild firma

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJlnrcfXYWI-H1TB5MXFZx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har gjort en del mindre omfattande förbättringsåtgärder under året såsom installation av porttelefon, utbyte av brandsläckare samt brandvarnare i hela fastigheten samt installation av ljuddämpande innertak i tvättstugan.

Väsentlig ökning av driftskostnader har ägt rum under året pga inflationen.

Förändringar i avtal

Förlängning av avtalet med OnTower Sweden AB som hyr plats på fastighetens tak för telemast ägde rum under året. Avtalet löper på 15 år.

Övriga uppgifter

Styrelseordförande kommer att lämna sin post samt sitt uppdrag i styrelsen under första kvartalet 2026. Tillsättandet av efterträdare har påbörjats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	804 494	806 403	691 565	686 364
Resultat efter fin. poster	-172 219	-574 416	-161 584	-12 023
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	50 400	89 455	89 055	89 055
Taxeringsvärde	17 600 000	16 800 000	16 800 000	16 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	942	942	848	784
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,4	92,1	91,6	84
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 241	8 334	7 816	7 900
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 241	8 334	7 816	7 900
Sparande / kvm totalyta, kr	56	66	46	145
Elkostnad / kvm totalyta, kr	49	36	42	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	208	201	184	131
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	63	50	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	327	300	277	242
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,74	2,70	1,28	1,05
Räntekänslighet (%)	8,28	8,38	9,21	10,22

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJlnrcfXYWI-H1TB5MXFZx

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

För att täcka de ökade driftskostnaderna orsakade av inflationen samt det höga ränteläget har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 15% från andra kvartalet 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	40 110	-	-	40 110
Upplåtelseavgifter	132 000	-	-	132 000
Fond, yttre underhåll	89 455	-	-39 055	50 400
Balanserat resultat	-970 717	-574 416	39 055	-1 506 078
Årets resultat	-574 416	574 416	-172 219	-172 219
Eget kapital	**-1 283 568**	**0**	**-172 219**	**-1 455 787**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 506 078
Årets resultat	-172 219
Totalt	**-1 678 297**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-50 400
Balanseras i ny räkning	-1 678 297
	-1 678 297

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJlnrcfXYWI-H1TB5MXFZx

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	804 494	806 403
Övriga rörelseintäkter	3	184	363
Summa rörelseintäkter		**804 678**	**806 766**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-603 248	-995 273
Övriga externa kostnader	9	-73 797	-94 193
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-130 056	-130 056
Summa rörelsekostnader		**-807 101**	**-1 219 522**
RÖRELSERESULTAT		**-2 422**	**-412 757**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14	1 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-169 811	-162 989
Summa finansiella poster		**-169 797**	**-161 660**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-172 219**	**-574 416**
ÅRETS RESULTAT		**-172 219**	**-574 416**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJlnrcfXYWI-H1TB5MXFZx

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	4 693 316	4 814 444
Maskiner och inventarier	12	20 807	29 735
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 714 123**	**4 844 179**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 000**	**2 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 716 123**	**4 846 179**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 300	18 151
Övriga fordringar	14	85 915	140 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	73 097	67 889
Summa kortfristiga fordringar		**177 312**	**226 400**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**177 312**	**226 400**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 893 435**	**5 072 578**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJlnrcfXYWI-H1TB5MXFZx

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 110	172 110
Fond för yttre underhåll		50 400	89 455
Summa bundet eget kapital		**222 510**	**261 565**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 506 078	-970 717
Årets resultat		-172 219	-574 416
Summa fritt eget kapital		**-1 678 297**	**-1 545 133**
SUMMA EGET KAPITAL		**-1 455 787**	**-1 283 568**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 127 466	4 028 826
Summa långfristiga skulder		**3 127 466**	**4 028 826**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	3 028 194	2 196 698
Leverantörsskulder		19 495	7 165
Skatteskulder		3 856	1 976
Övriga kortfristiga skulder		-1 388	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	171 599	121 481
Summa kortfristiga skulder		**3 221 756**	**2 327 320**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 893 435**	**5 072 578**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJlnrcfXYWI-H1TB5MXFZx

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-2 422**	**-412 757**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	130 056	130 056
	127 634	**-282 701**
Erhållen ränta	14	1 329
Erlagd ränta	-169 729	-155 711
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-42 081**	**-437 082**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	320	-2 397
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	62 858	-4 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**21 097**	**-443 571**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	450 000
Amortering av lån	-69 864	-62 908
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-69 864**	**387 092**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-48 767**	**-56 479**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**134 350**	**190 829**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**85 582**	**134 350**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJlnrcfXYWI-H1TB5MXFZx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Minnet nr 13 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,45 - 2,50 %
Fastighetsförbättringar	1,67 - 3,33 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJlnrcfXYWI-H1TB5MXFZx

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	589 512	589 512
Övriga årsavgifter	114 048	114 048
Hyresintäkter, lokaler	44 972	47 043
Hyresintäkter, p-platser	15 300	16 200
Kabel-TV/Bredband	39 600	39 600
Övriga intäkter	1 062	0
Summa	**804 494**	**806 403**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-0
Övriga intäkter	184	363
Summa	**184**	**363**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	67 500	67 500
Besiktning och service	33 588	15 313
Övrigt	558	0
Summa	**101 646**	**82 813**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	9 000
Bostäder	14 900	11 250
Tvättstuga	2 363	5 212
VA	0	15 925
El	9 908	0
Garage och p-platser	1 749	0
Summa	**28 920**	**41 387**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	24 080	0
Dörrar och lås/porttele	41 221	0
VA	0	493 751
Summa	**65 301**	**493 751**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJlnrcfXYWI-H1TB5MXFZx

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	36 564	26 907
Uppvärmning	155 149	149 968
Vatten	52 917	46 934
Sophämtning	26 556	23 460
Summa	**271 186**	**247 269**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	54 223	50 697
Bredband	47 492	46 756
Fastighetsskatt	34 480	32 600
Summa	**136 195**	**130 053**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	22 640	16 038
Juridiska kostnader	2 588	0
Revisionsarvoden	13 125	46 031
Ekonomisk förvaltning	35 444	32 124
Summa	**73 797**	**94 193**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	169 810	162 989
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	**169 811**	**162 989**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJlnrcfXYWI-H1TB5MXFZx

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 565 790	6 565 790
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**6 565 790**	**6 565 790**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 751 346	-1 630 218
Årets avskrivning	-121 128	-121 128
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 872 474**	**-1 751 346**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**4 693 316**	**4 814 444**
I utgående restvärde ingår mark med	*118 000*	*118 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 200 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	8 400 000
Summa	**17 600 000**	**16 800 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 615	44 615
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**44 615**	**44 615**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 880	-5 952
Årets avskrivning	-8 928	-8 928
Utgående ackumulerad avskrivning	**-23 808**	**-14 880**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**20 807**	**29 735**

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	2 000	2 000
Summa	**2 000**	**2 000**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJlnrcfXYWI-H1TB5MXFZx

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	333	323
Övriga fordringar	0	5 687
Nabo Klientmedelskonto	85 579	133 025
Borgo	3	1 324
Summa	**85 915**	**140 360**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 062	2 588
Försäkringspremier	48 277	44 567
Bredband	11 981	11 873
Förvaltning	9 777	8 861
Summa	**73 097**	**67 889**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-02	2,80 %	950 000	960 000
Stadshypotek	2027-03-01	4,02 %	1 697 836	1 715 660
Stadshypotek	2026-03-01	1,04 %	1 697 990	1 715 818
Stadshypotek	2027-09-01	2,82 %	1 008 950	1 020 446
Stadshypotek	2026-06-01	4,44 %	183 000	185 000
Stadshypotek	2026-06-01	2,88 %	167 884	178 600
Stadshypotek	2027-04-30	3,89 %	450 000	450 000
Summa			**6 155 660**	**6 225 524**
Varav kortfristig del			3 028 194	2 196 698

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 841 120 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJlnrcfXYWI-H1TB5MXFZx

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 625	3 910
Städning	5 625	0
El	3 113	2 481
Uppvärmning	19 373	19 424
Utgiftsräntor	13 848	13 766
Vatten	8 838	7 827
Förutbetalda avgifter/hyror	116 177	74 073
Summa	**171 599**	**121 481**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 225 524	6 225 524

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Pga av de ökade driftskostnaderna i kombination med fortsatt höga räntekostnader har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 15% med start andra kvartalet år 2026.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJlnrcfXYWI-H1TB5MXFZx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-02.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bromma

Emelie Åkerström
Styrelseledamot

Julia Gustafsson
Ordförande

Sune Schwartz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

WeAudit Sweden AB
Isak Olofsson
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

rJlnrcfXYWl-H1TB5MXFZx

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.03.2026 08:12

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 02.03.2026 15:10

DOCUMENT ID:
H1TB5MXFZx

ENVELOPE ID:
rJlnrcfXYWl-H1TB5MXFZx

DOCUMENT NAME:
Brf Minnet nr 13, 702001-4374 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
c1a1d8211e8eb965c0073c3132c8e3652396106c56cd3dda3c747d67c04b7971b34be48dfda37def9048bef53c463b00c11d528f8cd6f163e1abe801dec37fb8

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **JULIA GUSTAFSSON**	**Signed**	**02.03.2026 15:30**	**eID**	**Swedish BankID**
juliagustavsson@outlook.com	Authenticated	02.03.2026 15:26	Low	IP: 172.226.50.26
2. **SUNE SCHWARTZ**	**Signed**	**02.03.2026 19:40**	**eID**	**Swedish BankID**
sune.schwartz98@gmail.com	Authenticated	02.03.2026 19:39	Low	IP: 213.112.22.118
3. **EMELIE MARIA ÅKERSTRÖM**	**Signed**	**03.03.2026 08:02**	**eID**	**Swedish BankID**
emelie.akerstrom@hotmail.se	Authenticated	03.03.2026 08:02	Low	IP: 94.191.136.28
4. **Isak Emmanuel Partanen Olofsson**	**Signed**	**03.03.2026 08:12**	**eID**	**Swedish BankID**
isak.olofsson@weaudit.se	Authenticated	03.03.2026 08:12	Low	IP: 95.193.110.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

WeAudit

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Minnet nr 13

Org.nr 702001-4374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Minnet nr 13 för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

ryb3S9MmKbx-Sk-TBqM7YZI

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Minnet nr 13 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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

ryb3S9MmKbx-Sk-TBqM7YZI

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, datum i enlighet med elektronisk signatur

WeAudit Sweden AB

_____

Isak Olofsson
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

ryb3S9MmKbx-Sk-TBqM7YZI

SEALED BY Verified RYB3S9MMKBX-SK-TBQM7YZL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.03.2026 08:14

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 02.03.2026 15:10

DOCUMENT ID:
Sk-TBqM7YZl

ENVELOPE ID:
ryb3S9MmKbx-Sk-TBqM7YZl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse - 2025 - BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MINNET NR 13.pdf
3 pages

SHA-512:
c310e380c27747ffeefe20c028dc7e7e2ba4d678d134fe47b9e9de9b8f8a5b64120a26c9c90b51f408b752569400d3aaadcf6c22221d3b844b9a65b75abef834

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Isak Emmanuel Partanen Olofsson**	**Signed**	**03.03.2026 08:14**	**eID**	**Swedish BankID**
isak.olofsson@weaudit.se	Authenticated	03.03.2026 08:12	Low	IP: 95.193.110.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Custom events

No custom events related to this document

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed