

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minören 2

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-04 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
Minören 2	2003	Vaxholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gallagher Bostadsrättsförsäkring via If

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 7 flerbostadshus.

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 57 bostadsrätter om totalt 5525 kvm och 1 lokal om 50 kvm. Byggnadernas totalyta är 5575 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cecilia Johansson	Ordförande
Ann-Charlotte Lundh	Styrelseledamot
Åsa Anvelius	Styrelseledamot
Josefin Lange	Styrelseledamot
Susann Sass Jonsson	Styrelseledamot
Kjell Andrén	Suppleant

Valberedning

Eva Gerling och Märta Björnberg

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Hissrenovering Fbv 5
Snickarbod - hobbyrum
- 2022** ● Takarbete
Asfalt lagad utanför Fbv 13
- 2023** ● Genomgång av luftkvalitet Fbv 13
Soptunna vid uppgång från besöksparkering
Lekplats renoverad
- 2024** ● Plattor utanför Fbv 1 omlagda ihop med att rötter tagits bort
Lekplatsen; gungor säkrats, grind tagits bort, grusdjup justerat
Reparation av trappsteg i port Fbv 5
Reparation av mark runt dagvattenbrunn mellan Fbv 11 och FBV 13
Renovering av fasad Fbv 1
Fasaden Fbv 11 och Fbv 13 behandlad mot angrepp av rödlava
Hissbesiktning - Årlig besiktning
Nytt bokningssystem till hyreslokalen
Renovering och uppgradering av vår gemensamma hyreslokal
- 2025** ● Brandbesiktning - Årlig besiktning
Lekplatsen; utbytta stödkanter runt gungorna samt mot port 11. Nya gungleder.
Fasaden Fbv 1, 3 och 9 behandlad mot angrepp av rödlava
Trapphusrenovering
Hissbesiktning - Årlig besiktning
Lekplatsbesiktning - Årlig besiktning

Planerade underhåll

- 2026** ● Stamspolning
Fler huskroppar behandlas mot rödlava
Målning av källardörrar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Förvaltning Hissar	Hissen AB
Inre förvaltning, fastighetsskötsel	Delagott
Vatten och sophantering	Roslagsvatten
Yttre förvaltning sommar och vintertid	JRF

Övrig verksamhetsinformation

Under året har vi tillsammans med vår systerförening Minören 1 genomfört två uppskattade städdagar. Genom ett fint engagemang från boende har vi kunnat förbättra vår utemiljö och samtidigt stärka gemenskapen i området. I samverkan mellan föreningarna har vi även investerat i två nya picknickbord, bytt ljusslingor i träd samt genomfört en cykelrensning.

Föreningen har dessutom arbetat vidare med att hålla våra gemensamma ytor trivsamma. Bland annat har asfalten på grillplatsen rengjorts, asfalt har lagats mellan port 11 och 13 och klotter samt skadegörelse i trapphus har sanerats.

Port 1 har fått sin ramp anpassad för att förbättra tillgängligheten, och under året har även en nyckelinventering genomförts för att säkerställa ordning och trygghet.

Året markerade också att det var 20 år sedan Minören 2 bildades – något vi firade med en gemensam tillställning i vår föreningslokal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen fortsatte under 2025 enligt den fleråriga planen med årlig amortering om 560000 kronor. För att finansiera trapphusreoveringen återtog hälften av en tidigare extra amortering om 1 miljon kronor.

Ett av föreningens lån med villkorsändringsdag i mars omsattes till en fast ränta om 2,71 procent med tre års bindningstid.

Styrelsen har beslutat att beställa en femårig budgetprognos från SBC samt att införa en årlig genomgång av föreningens underhållsplan.

Genom omförhandlingar och optimering av avtal har följande årliga besparingar uppnåtts:

El: cirka 9000 kr/år

Revision: cirka 11000 kr/år

Försäkring: cirka 18000 kr/år

Roslagsvatten (minskat antal kärl i sophuset): cirka 12000 kr/år

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under 2025 har föreningen upphandlat ny inre förvaltning, även benämnd fastighetsskötsel. Vid årsskiftet 2025/2026 genomfördes byte av leverantör från Delagott till SBC. Genom samarbetet med SBC får föreningen dessutom möjlighet att följa upp fastighetsskötseln i samma system som används för den ekonomiska förvaltningen, vilket skapar en mer sammanhållen och effektiv förvaltningsprocess.

Föreningen har även bytt försäkringsbolag efter att ha antagit ett av SBC:s förmånliga upphandlingserbjudanden. Därtill har avtal för elförbrukning i gemensamma utrymmen omförhandlats, vilket innebär att Vattenfall blir ny elleverantör. Detta beräknas medföra en årlig kostnadsbesparing för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 72 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 342 312	5 141 576	4 790 355	4 343 651
Resultat efter fin. poster	-727 819	150 354	254 863	-73 394
Soliditet (%)	49	50	49	48
Yttre fond	1 207 701	1 170 964	851 027	792 570
Taxeringsvärde	132 372 000	131 166 000	131 166 000	131 166 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	882	847	788	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	87,4	87,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 053	7 053	7 159	7 430
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 714	6 744	6 845	6 996
Sparande / kvm totalyta, kr	81	121	119	105
Elkostnad / kvm totalyta, kr	55	60	59	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	170	195	138	123
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	181	152	113	119
Energikostnad / kvm totalyta, kr	406	408	310	286
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	2,61	1,95	-
Räntekänslighet (%)	7,99	8,33	9,09	-

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.

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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Det negativa utfallet förklaras främst av att föreningen under året har anpassat sina avskrivningar till gällande redovisningsprinciper. Tidigare har avskrivningarna varit för låga, och den justering som nu genomförts innebär en högre avskrivningskostnad jämfört med tidigare år.

Därutöver har föreningen höga kostnader för räntor, vatten och el vilket påverkat resultatet negativt. De ökade kostnaderna är hänförliga till det allmänna kostnadsläget med högre räntenivåer och ökade priser på energi och vatten.

Styrelsen följer noggrant utvecklingen och arbetar aktivt med att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi för föreningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	39 791 645	-	-	39 791 645
Upplåtelseavgifter	7 835 507	-	-	7 835 507
Fond, yttre underhåll	1 170 964	-198 023	234 760	1 207 701
Balanserat resultat	-10 645 148	348 377	-234 760	-10 531 531
Årets resultat	150 354	-150 354	-727 819	-727 819
Eget kapital	38 303 323	0	-727 819	37 575 503

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 296 771
Årets resultat	-727 819
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-234 760
Totalt	-11 259 350

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	14 261
Balanseras i ny räkning	-11 245 089

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 342 313	5 141 576
Summa rörelseintäkter		5 342 313	5 141 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-3 299 310	-3 279 655
Övriga externa kostnader	8	-329 979	-327 583
Personalkostnader	9	-351 409	-95 019
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 033 788	-327 228
Summa rörelsekostnader		-5 014 486	-4 029 484
RÖRELSERESULTAT		327 827	1 112 091
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 126	22 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 062 772	-984 180
Summa finansiella poster		-1 055 646	-961 737
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-727 819	150 354
ÅRETS RESULTAT		-727 819	150 354

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	74 168 133	74 580 667
Markanläggningar	12	24 358	48 118
Pågående projekt	13	287 488	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 479 979	74 628 785
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 479 979	74 628 785
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 340	27 566
Övriga fordringar	14	1 591 677	1 769 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	116 666	131 353
Summa kortfristiga fordringar		1 722 683	1 928 313
Kassa och bank			
Kassa och bank		136 932	169 372
Summa kassa och bank		136 932	169 372
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 859 615	2 097 685
SUMMA TILLGÅNGAR		76 339 594	76 726 470

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 676 585	48 676 585
Fond för yttre underhåll		1 207 701	1 170 964
Kapitaltillskott		-1 049 433	-1 049 433
Summa bundet eget kapital		48 834 853	48 798 116
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 531 531	-10 645 148
Årets resultat		-727 819	150 354
Summa ansamlad förlust		-11 259 350	-10 494 794
SUMMA EGET KAPITAL		37 575 503	38 303 323
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 302 500	28 751 736
Summa långfristiga skulder		17 302 500	28 751 736
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 129 236	8 680 000
Leverantörsskulder		174 149	124 665
Skatteskulder		206 620	196 360
Övriga kortfristiga skulder		65 384	63 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	886 202	606 913
Summa kortfristiga skulder		21 461 591	9 671 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 339 594	76 726 470

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	327 827	1 112 091
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 033 788	327 228
	1 361 615	1 439 319
Erhållen ränta	7 126	22 443
Erlagd ränta	-891 378	-1 043 387
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	477 363	418 375
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	25 405	-130 079
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	169 550	-215 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten	672 317	73 290
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-884 982	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-884 982	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	0
Amortering av lån	-500 000	-560 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-560 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-212 665	-486 710
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 720 461	2 207 171
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 507 796	1 720 461

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minören 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,79 %
Yttertak	8,87 %
Fasader	8,87 %
Balkonger	8,87 %
Fönster	1,77 %
Stamledningar VA	4,93 %
Stamledningar Värme	1,81 %
Styr & övervakning	29,57 %
Ventilation	11,09 %
El	4,67 %
Hissar	12,67 - 22,18 %
Restpost	5,00 %
Markanläggningar	5,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 682 862	4 495 692
Hysesintäkter bostäder	319 252	306 963
Hysesintäkter p-plats	257 168	258 233
Hysesintäkter förråd	0	14 400
Bredband	8 676	8 676
Avgiftsreduktion självförvaltning	-30 660	-25 570
Parkering	600	220
Övernattnings-/gästlägenhet	47 092	22 066
Påminnelseavgift	360	420
Inkassoavgift	0	193
Pantsättningsavgift	9 408	3 390
Överlåtelseavgift	14 663	2 866
Administrativ avgift	2 254	931
Vidarefakturerade kostnader	30 635	53 095
Öres- och kronutjämning	2	1
Summa	5 342 313	5 141 576

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	67 560	49 872
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 728	19 836
Fastighetsskötsel gård enl avtal	133 069	140 028
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	15 313	46 273
Hissbesiktning	15 363	14 999
Brandskydd	6 646	8 433
Gårdkostnader	10 852	35 831
Gemensamma utrymmen	1 345	7 889
Sophantering	3 675	0
Garage/parkering	8 100	0
Snöröjning/sandning	0	5 625
Serviceavtal	41 496	0
Fordon	0	4 441
Förbrukningsmaterial	16 530	12 253
Summa	336 677	345 480

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	5 737
Tvättstuga	12 000	13 470
Trapphus/port/entr	1 671	0
Dörrar och lås/porttele	14 982	5 405
VVS	31 043	17 525
Elinstallationer	0	27 138
Hissar	56 106	46 539
Fasader	640	0
Mark/gård/utemiljö	23 125	0
Vattenskada	132 112	0
Summa	271 679	115 814

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	10 642	0
Fasader	0	194 499
Lekutrustning	3 619	3 524
Summa	14 261	198 023

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	306 076	334 606
Uppvärmning	946 185	1 083 743
Vatten	1 009 896	843 298
Sophämtning/renhållning	74 651	48 213
Summa	2 336 809	2 309 860

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	139 186	97 528
Bredband	90 000	113 490
Övriga fastighetskostnader	3 438	0
Fastighetsskatt	107 160	99 460
Korr. fastighetsskatt	100	0
Summa	339 884	310 478

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	18 727	14 226
Juridiska åtgärder	13 813	0
Inkassokostnader	925	511
Revisionsarvoden extern revisor	64 250	41 250
Styrelseomkostnader	4 009	7 217
Fritids och trivselkostnader	10 645	6 666
Föreningskostnader	13 684	13 472
Förvaltningsarvode enl avtal	125 201	100 522
Överlåtelsekostnad	20 580	6 018
Pantsättningskostnad	14 112	4 300
Korttidsinventarier	11 225	42 657
Administration	7 415	7 631
Konsultkostnader	18 419	83 113
Bostadsrätterna Sverige	6 450	0
Föreningsavgifter	525	0
Summa	329 979	327 583

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	183 100	-76 441
Löner till kollektivanst	84 786	6 720
Lön - fastighetsskötare	0	107 236
Lön - lokalvård	0	31 646
Lön - övrigt	0	6 027
Arbetsgivaravgifter	83 523	19 831
Summa	351 409	95 019

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 062 772	984 180
Summa	1 062 772	984 180

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 028 072	81 028 072
Årets inköp	597 494	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 625 566	81 028 072
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 447 405	-6 143 937
Årets avskrivning	-1 010 028	-303 468
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 457 433	-6 447 405
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	74 168 133	74 580 667
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 877 296</i>	<i>23 877 296</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 258 000	80 100 000
Taxeringsvärde mark	44 114 000	51 066 000
Summa	132 372 000	131 166 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	475 252	475 252
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	475 252	475 252
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-427 133	-403 373
Årets avskrivning	-23 760	-23 760
Utgående ackumulerad avskrivning	-450 893	-427 133
Utgående restvärde enligt plan	24 358	48 118

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	287 488	0
Summa pågående arbeten	287 488	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	220 813	218 305
Transaktionskonto	712 427	480 986
Borgo räntekonto	658 437	1 070 103
Summa	1 591 677	1 769 394

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	48 747	48 101
Förutbet fast skötsel	0	16 890
Förutbet försäkr premier	45 213	48 762
Förutbet bredband	22 706	22 500
Upplupna intäkter	0	-4 900
Summa	116 666	131 353

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-09-30	2,84 %	8 120 000	8 240 000
Handelsbanken	2026-01-30	1,17 %	6 337 500	6 427 500
Handelsbanken	2027-06-01	3,79 %	9 002 500	9 202 500
Nordea	2026-05-20	4,07 %	3 681 736	3 681 736
Stadshypotek	2026-01-30	3,62 %	9 790 000	9 880 000
Stadshypotek	2028-04-30	2,82 %	500 000	
Summa			37 431 736	37 431 736
Varav kortfristig del			20 129 236	8 680 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 631 736 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.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	14 445	934
Uppl kostnad Fastskött entrepr	11 089	10 811
Uppl kostn el	27 010	28 743
Uppl kostnad Värme	137 104	133 296
Uppl kostnad Extern revisor	33 000	0
Uppl kostn räntor	183 067	11 673
Förutbet hyror/avgifter	480 487	421 456
Summa	886 202	606 913

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	63 000 000	63 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Vaxholm

Cecilia Johansson
Ordförande

Ann-Charlotte Lundh
Styrelseledamot

Åsa Anvelius
Styrelseledamot

Josefin Lange
Styrelseledamot

Susann Sass Jonsson
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.03.2026 13:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.03.2026 13:29

DOCUMENT ID:

B18TbNlcZe

ENVELOPE ID:

SyNpWExqbg-B18TbNlcZe

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Minören 2, 769609-7190 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

6037dd003efae08478fb4c55525ec85f1de5ae634ac5ab
b6f1bf79fa082227ce919eef14d1b7a4c55d9ebf08cd586
c8378ba62c4439c22f0105e3c6466d217dc

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. CECILIA JOHANSSON ordforande@minoren2.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 18:26 12.03.2026 18:25	eID Low	Swedish BankID IP: 62.127.200.36
2. SUSANN SASS JONSSON kassor@minoren2.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 20:45 12.03.2026 20:44	eID Low	Swedish BankID IP: 192.165.21.4
3. Ann-Charlotte Lundh ledamot1@minoren.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 07:34 13.03.2026 07:33	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.188.165
4. JOSEFIN LANGE ledamot3@minoren2.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 08:34 12.03.2026 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.9.219
5. Åsa Johanna Anvelius ledamot2@minoren2.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 18:33 13.03.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.11.219
6. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@azets.co m	 Signed Authenticated	17.03.2026 13:41 17.03.2026 13:40	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.104

* 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

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