

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Minerva 27
Org nr: 769611-7683

2024-01-01 – 2024-12-31



Medlemsvinst

RBF Minerva 27 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 200 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning detta året.



Innehållsförteckning

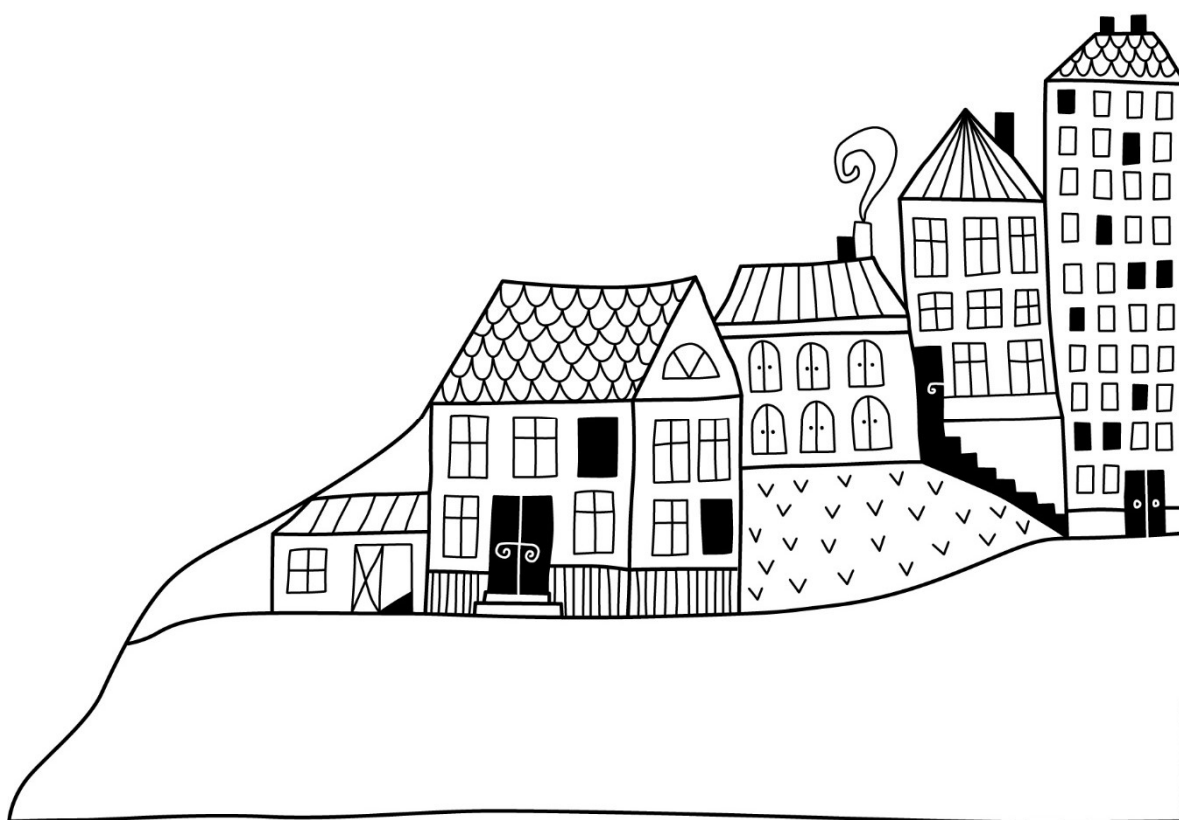
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Minerva 27 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registerades 2004-12-07. Nuvarande ekonomiska plan registrades 2009-05-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-06.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 23% till 26%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Årets resultat är sämre än föregående år pga att man haft större underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 318 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -273 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Minerva 27 i Helsingborg kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 14 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 1900. Fastighetens adress är Himmelriksgränden 2 samt S Storgatan 15 och 17 i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Dessutom tillkommer	
		Användning	Antal
1 r.o.k.	1	Lokaler	3
2 r.o.k.	7		
3 r.o.k.	6		

Total tomtarea	737 m ²
Total bostadsarea	1 157 m ²
Total lokalaria	227 m ²



Årets taxeringsvärde	27 478 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 478 000 kr

Riksbyggens kontor i Helsingborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Tele 2	Kabel-TV
Öresundskraft	Fjärrvärme
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Fastighetsskötsel

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 65 tkr och planerat underhåll för 593 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning, vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponent aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Byte fjärrvärmecentral	374 308
Fiber	201 682
Övrigt- rörligt arvode	16 806

Planerat underhåll	År	Kommentar
Diverse	2025	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Ekman	Ordförande	2025
Cina Petersson	Ledamot	2025
Betim Goxhuli	Ledamot	2025
Johanna Thorén	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kalle Knutson	Suppleant	2025
Rebecca Frimell	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ben Mahajerzadeh-Heidari	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Ekman	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya stadgar utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 20 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 19 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 jan 2024 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 3 %.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 796 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

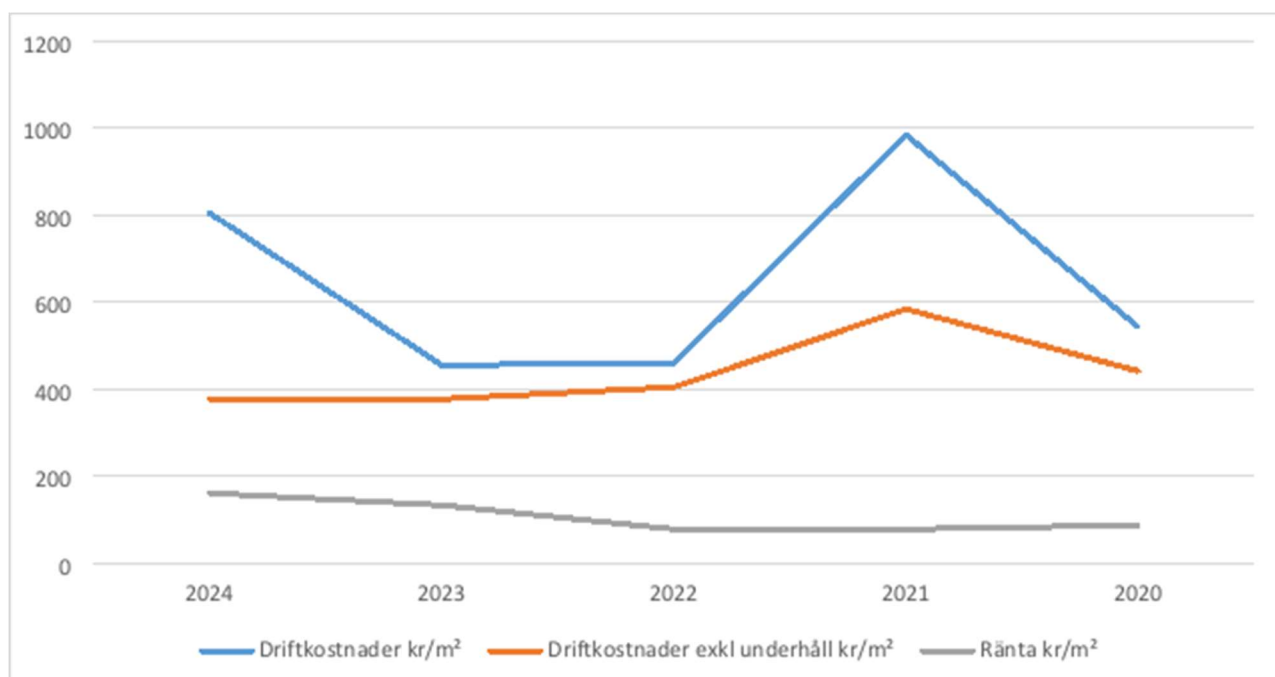
Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 372	1 334	1 421	1 386	1 307
Rörelsens intäkter	1 396	1 351	1 422	1 408	1 307
Resultat efter finansiella poster*	-592	-6	111	-581	-352
Resultat exkl avskrivningar	273	313	429	-258	-32
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-585	32	286	-539	-87
Balansomslutning	24 989	25 100	25 965	25 918	26 400
Soliditet %*	67	69	67	67	68
Likviditet %	26	23	29	47	396
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	67	67	60	60	64
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	672	653	619	610	605
Driftkostnader kr/kvm	802	453	459	983	542
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	374	376	404	585	440
Energikostnad kr/kvm*	208	199	207	186	151
Underhållsfond kr/kvm	-28	175	49	0	94
Sparande kr/kvm*	658	303	365	212	79
Ränta kr/kvm	158	131	76	76	88
Skuldsättning kr/kvm*	5 355	5 355	5 608	5 969	5 969
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 355	5 355	5 608	5 969	5 969
Räntekänslighet %*	8,0	8,2	9,1	9,8	9,9

* obligatoriska nyckeltal

Föreningen uppvisar för räkenskapsåret en förlust om 592 tkr i resultaträkningen. Förlusten härrör från bland annat bytet av fjärrvärmecentralen, högre räntekostnaderna samt outhyrd lokal. En ny lokalhyresgäst har tillträtt from 250101. Styrelsen ser löpande över föreningens kostnader och arbetar för att föreningens ekonomi skall vara långsiktigt hållbar.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16 385 800	2 333 921	0	242 620	-1 581 787	-5 776
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-5 776	5 776
Reservering underhållsfond				312 000	-312 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-592 797	592 797	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-591 828
Vid årets slut	16 385 800	2 333 921	0	-38 177	-1 306 766	-591 828

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat -1 587 563

Årets resultat -591 828

Årets fondreservering enligt stadgarna -312 000

Årets ianspråktagande av underhållsfond 592 797

Summa -1 898 595

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 898 595

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning*	Not 2	1 372 276	1 334 056
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 468	16 855
Summa		1 395 744	1 350 911
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 110 341	-626 543
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 186	-178 581
Personalkostnader	Not 6	-89 974	-52 050
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-318 400	-318 400
Summa rörelsekostnader		-1 773 902	-1 175 574
Rörelseresultat		-378 157	175 336
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	420
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 043	1 347
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-221 714	-182 879
Summa finansiella poster		-213 671	-181 112
Resultat efter finansiella poster		-591 828	-5 776
Årets resultat		-591 828	-5 776



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	23 643 638	23 962 039
Summa materiella anläggningstillgångar		23 643 638	23 962 039
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		21 000	21 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 000	21 000
Summa anläggningstillgångar		23 664 638	23 983 039
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	28 415	5 008
Övriga fordringar		32 318	33 868
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	70 790	12 463
Summa kortfristiga fordringar		131 523	51 340
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 193 244	1 066 049
Summa kassa och bank		1 193 244	1 066 049
Summa omsättningstillgångar		1 324 767	1 117 388
Summa tillgångar		24 989 406	25 100 427



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	18 719 721	18 719 721
Fond för yttre underhåll	–38 177	242 620
Summa bundet eget kapital	18 681 544	18 962 341
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	–1 306 766	–1 581 787
Årets resultat	–591 828	–5 776
Summa fritt eget kapital	–1 898 595	–1 587 563
Summa eget kapital	16 782 950	17 374 778
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 101 000
Summa långfristiga skulder	3 101 000	2 760 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 310 000	4 651 000
Leverantörsskulder	516 936	1 885
Skatteskulder	106 626	105 072
Övriga skulder	Not 14	13 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	157 895
Summa kortfristiga skulder	5 105 456	4 965 649
Summa eget kapital och skulder	24 989 406	25 100 427

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-378 157	175 336
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	318 400	318 400
	-59 757	493 737
Erhållen ränta	8 043	1 767
Erlagd ränta	-222 912	-193 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-274 626	301 891
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-80 184	2 897
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	482 005	-498 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127 195	-193 543
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-350 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	127 195	-543 543
Likvida medel vid årets början	1 066 049	1 609 592
Likvida medel vid årets slut	1 193 244	1 066 049
Kassa och Bank BR	1 193 244	1 066 049



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	80-120
Fasad, yttervägg	Linjär	40-60
Fönster, dörrar, portar, balkonger	Linjär	30-50
El, VA, ventilation	Linjär	30-50
Yttertak	Linjär	35-50
Snickerier	Linjär	30-50
Tekniska installationer	Linjär	20-40
Ytskikt och maskinell utrustning	Linjär	10-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	921 048	894 216
Hyror, lokaler	530 892	496 078
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-128 172	-128 172
Bränsleavgifter, bostäder	9 384	9 384
Debiterad fastighetsskatt-	2 220	858
Övriga avgifter	28 800	57 600
Övriga ersättningar	8 116	4 096
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-4
Summa nettoomsättning	1 372 276	1 334 056

* Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	12 713
Övriga rörelseintäkter	23 468	120
Försäkringsersättningar	0	4 022
Summa övriga rörelseintäkter	23 468	16 855

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-592 797	-106 299
Reparationer	-65 351	-75 089
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 600	-53 026
Försäkringspremier	-30 703	-29 623
Kabel- och digital-TV	-17 422	-16 555
Återbäring från Riksbyggen	200	2 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 324	-4 078
Serviceavtal	-8 257	-8 386
Obligatoriska besiktningar	-7 387	-6 967
Snö- och halkbekämpning	0	-1 497
Förbrukningsinventarier	-7 917	-7 541
Vatten	-57 819	-63 634
Fastighetsel	-40 819	-42 663
Uppvärmning	-188 945	-169 596
Sophantering och återvinning	-17 759	-26 217
Förvaltningsarvode drift	-18 440	-17 773
Summa driftskostnader	-1 110 341	-626 543

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-143 733	-138 653
IT-kostnader	-5 422	-1 692
Arvode, yrkesrevisor	-16 055	-15 567
Övriga förvaltningskostnader	-15 527	-6 146
Kreditupplysningar	-758	-2 138
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 969	-5 408
Medlems- och föreningsavgifter	-910	-910
Konsultarvoden	-61 181	-4 636
Bankkostnader	-2 291	-2 104
Övriga externa kostnader	-3 340	-1 326
Summa övriga externa kostnader	-255 186	-178 581

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-68 463	-39 606
Sociala kostnader	-21 511	-12 444
Summa personalkostnader	-89 974	-52 050



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-314 729	-314 729
Avskrivning Markanläggningar	-3 672	-3 672
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-318 400	-318 400

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-219 141	-180 947
Räntekostnader till kreditinstitut	-2 573	-1 932
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-221 714	-182 879



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 846 224	19 846 224
Mark	7 583 650	7 583 650
Markanläggning	183 590	183 590
	27 338 964	27 613 464
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 613 464	27 613 464
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 589 586	-3 274 857
Markanläggningar	-61 840	-58 168
	-3 651 426	-3 333 025
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-314 728	-314 728
Årets avskrivning markanläggningar	-3 672	-3 672
	-318 400	-318 400
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 969 826	-3 651 426
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 643 638	23 962 039
Varav		
Byggnader	15 491 910	16 256 638
Mark	7 583 650	7 583 650
Markanläggningar	118 074	121 750
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 400 000	24 400 000
Lokaler	3 078 000	3 078 000
Totalt taxeringsvärde	27 478 000	27 478 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 462 000</i>	<i>17 462 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 016 000</i>	<i>10 016 000</i>

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	28 415	28 416
Nedskrivning av kundfordringar	0	–23 408
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	28 415	5 008

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 028	12 463
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 380	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 383	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 790	12 463

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	507 728	0
Transaktionskonto	685 516	1 066 049
Summa kassa och bank	1 193 244	1 066 049

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	7 411 000	7 411 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–4 310 000	–4 651 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 101 000	2 760 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,29%	2024-09-30	3 101 000,00	–3 101 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2025-03-30	1 550 000,00	–1 550 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,29%	2025-04-01	0,00	1 550 000,00	0,00	1 550 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2025-09-30	2 760 000,00	0,00	0,00	2 760 000,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2027-09-30	0,00	3 101 000,00	0,00	3 101 000,00
Summa			7 411 000,00	0,00	0,00	7 411 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 4 310 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 411 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



Not 14 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	13 514	370
Skuld sociala avgifter och skatter	305	305
Avräkning hyror och avgifter	180	180
Summa övriga skulder	13 999	855

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 003	14 810
Upplupna räntekostnader	0	1 198
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	14 868
Upplupna elkostnader	3 918	6 961
Upplupna vattenavgifter	0	5 336
Upplupna värmekostnader	24 068	47 503
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 688
Upplupna styrelsearvoden	57 300	47 137
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 320
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	54 606	65 017
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	157 895	206 838

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	12 000 000	12 000 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Thomas Ekman

Cina Petersson

Betim Goxhuli

Johanna Thorén

Min revisionsberättelse har lämnats

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad Revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Minerva 27

Org.nr 769611-7683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Minerva 27 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-18 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Minerva 27 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 föreningen, eller

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

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

Påskriven enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift

Ben Mahajerzadeh-Heidari
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543561984

Dokument

Årsredovisning 2024 BRF Minerva nr 27
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2025-04-07 10:26:02 CEST (+0200) av Anna
Brunbäck (AB)
Färdigställt 2025-04-09 09:48:46 CEST (+0200)

Initierare

Anna Brunbäck (AB)
Riksbyggen
anna.brunback@riksbyggen.se
+46708384337

Signerare

Cina Petersson (CP)
cina_1962@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Violett Cina Jeanett Petersson"
Signerade 2025-04-07 10:34:01 CEST (+0200)

Betim Goxhuli (BG)
betim.goxhuli@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BETIM GOXHULI"
Signerade 2025-04-07 13:39:00 CEST (+0200)

Thomas Ekman (TE)
thomas.ekman64@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS EKMEN"
Signerade 2025-04-07 13:31:14 CEST (+0200)

Johanna Thorén (JT)
johanna.thoren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johanna Katarina Linnea Thorén"
Signerade 2025-04-07 12:34:47 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543561984

Ben Mahajerzadeh-Heidari (BM)
benheidari@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BEN
MAHAJERZADEH-HEIDARI"
Signerade 2025-04-09 09:48:46 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

