

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Minören 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2007-02-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Minören 2	2005	Vaxholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

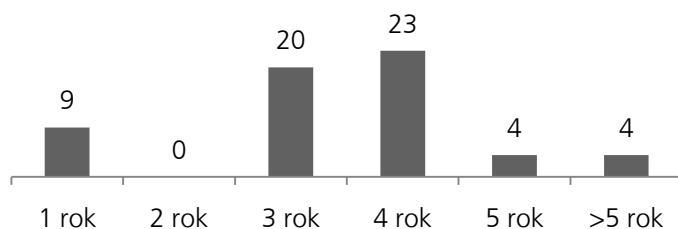
Fastigheterna bebyggdes 1993 och består av 7 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5581 kvadratmeter, varav 5525 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 56 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Lagerlokal	25 kvm	Årsvis

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	
Gemensamhetslokal med övernattningsmöjlighet	Finns för uthyrning till medlemmar
Cykelförråd för vinterförvaring	Fd grovsoprum
Lägenhetsförråd, tvättstuga	

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerad åtgärd	År
Målning av trapphus	2013

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Yttre förvaltning	Mark och anläggning
Ekonomiskförvaltning och kravhantering	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Inre förvaltning	Vaxholms fastighetsteknik AB
Hissar, underhåll och service	HissCraft
El och fjärrvärmeservice inklusive serviceavtal	EON
Fullservice och underhåll tvättstuga	Entema/Electrolux
Hisslarm	Lövestads larmcentral
Förvaltningsavtal med Minören 1	

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 56 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtit under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jonas Forsberg	Ordförande
Leif Dahlstedt	Sekreterare
Greger Mellbert	Kassör
Märta Jörgensen	Ledamot
Björn Larsson	Ledamot
Suzanne Raask	Suppleant
Eva Gerling	Suppleant
Barbro Karlsson	Suppleant
Britta Forsberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Leif Dahlstedt och Suzanne Raask

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kjell Gustafsson

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Suzanne Raask

Eva Gerling

Göran Lundström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-04-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Samtliga avtal har under året genomarbetats och en noggrann översyn vidtagits.
 - De avtal som primärt har berörts är följande:
 1. SBC, nytt uppdaterat avtal avseende ekonomisk, administrativ och förvaltning samt kravhantering.
 2. SBCs Tekniskt förvaltningsavtal har sagts upp och ej förnyats.
 3. HissCraft - avtalet har sagts upp och ej förnyats.
 4. Sandbergs Hiss har övertagit avtalet från och med 2011.
 5. Mark och Anläggning avseende yttre förvaltning har ingåtts fr o m 2010-11.
 6. Vaxholms Fastighetsteknik drift och skötselavtal tecknades fr o m 2010-10.
 7. Nytt förvaltningsavtal har tecknats mellan Minören 1 och Minören 2 primärt i syfte att reglera samtliga gemensamma åtaganden avseende yttre förvaltningen.
 8. EON avtalet avseende underhållsavtal för fjärrvärmeanläggningen har sagts upp och löper ut 2011-11.
 9. Fastighetsförsäkringen, Moderna Försäkringar, har utökats till att gälla med brf-tillägg för samtliga medlemmar fr o m 2010-12.
 10. Elva protokollförda styrelsemöten har hållits under 2010.
- Underhåll
1. SBC teknisk förvaltning och Årlig Statusbedömning genomfördes i juni. Inga allvarliga anmärkningar kunde noteras dock underströks bl.a. återigen vikten av att snarast genomföra gallring och avverkningsarbeten inom området.
 2. Förstärkningsarbeten har genomförts efter påvisad erosion i trappan mellan hus 3 och 5.
 3. Grovsoprummet har avvecklats fr o m sommaren 2010. Temporärt utnyttjas det till vinterförvaring av cyklar mot en mindre avgift.
 4. Skadade lyktstolpar har bytts ut resp. rätats upp.
 5. I övrigt har styrelsen genomfört ett antal möten med Minören 1 i syfte att reglera framtida samarbeten.
 6. Avvecklingen av samfälligheten slutfördes officiellt per den 31 december 2009. Dock har under 2010 resultatet belastats med fortsatta kostnader för den slutliga avregleringen se vidare not under föreningens ekonomi.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Övrig information

Ett kontinuerligt arbete påbörjades under 2010 med vår nya hemsida. Hemsidan kommer nu att innehålla all aktuell information avseende kommande projekt, ekonomisk information och annan aktuell medlemsinformation.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under 2010 beslutat och genomfört samtliga mål som sattes upp inför 2010. Resultatutvecklingen har visat en fortsatt positiv utveckling och reduktion av kostnader. Föreningens likviditet är att anse som fortsatt god.

Fortsatta amorteringar har genomförts enl plan i syfte att reducera föreningens finansiella kostnader. Effekten har medfört att föreningens totala räntekostnader ytterligare har kunnat reducerats och beräknas nu få fullt genomslag 2011. Översynen av lånen har också inneburit en omläggning där samtliga lån, efter omförhandling och finns idag placerade hos Handelsbanken Stadshypotek. Lånen har räntesäkrats till slutet av 2012 och 2017.

Kostnadshöjande händelse under 2010 har varit samfällighetens avveckling och fortsatta ekonomiska händelser kommer att belasta resultatet för 2011.

Värme och elkostnaderna för föreningen har efter föregående vinter också ökat.

Vidare har kunnat konstateras en fortsatt låg beläggning och nyttjande av föreningslokalen och bastun.

Budgeten som utarbetats för 2010 till 2012 har primärt haft som syfte och målsättning att skapa en god grund för bra framtida ekonomisk planering och kostnadskontroll i föreningen. Styrelsen har i sitt arbete tagit stor hänsyn till och vidhåller den så kallade försiktighetsprincipen.

Prisutveckling och värdeutveckling har utvecklats positivt under 2010 och kvadratmeterpriset på avslutade försäljningar uppvisar ett genomsnittligt kvadratmeterpris om ca 20K/kvm.

Marknadsvärdet för föreningens fastighetsinnehav har kunnat bedömas till > 100 MSEK. Nytt åsatt Taxeringsvärde 73 712 000 (Tax 2011).

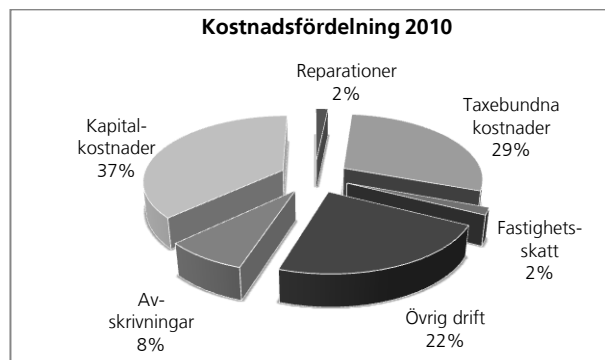
Vidare har kunnat konstateras en positiv kostnadsutveckling efter föreslagna och genomförda besparingsåtgärder under 2009 och 2010.

Styrelsen har med ledning av kända uppgifter i november 2010 föreslagit en generell avgiftssänkning med 3 % fr o m 1 april 2011.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2010 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2012.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2011-04-01 med 3 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	8 807 kr
Årsavgifter	554 kr
Övriga intäkter	4 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	13 kr
Taxebundna kostnader	233 kr
Fastighets-skatt	14 kr
Övrig drift	181 kr
Avskrivningar	64 kr
Kapitalkostnader	297 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5525 kvm bostäder och 56 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	613	607	617	595
Lån/kvm bostadsrättsyta	7 806	7 986	8 607	9 924
Elkostnad/kvm totalyta	55	45	51	44
Värmekostnad/kvm totalyta	121	99	95	104
Vattenkostnad/kvm totalyta	43	51	48	48

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-900 461
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-5 681 441
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-165 665
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-6 747 567

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-6 747 567**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 553 562	3 494 076
Övriga rörelseintäkter		24 096	94 569
		3 577 658	3 588 645
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-407 474	-209 145
Reparationer		-74 687	-99 233
Taxebundna kostnader		-1 303 099	-1 158 341
Övriga driftskostnader		-221 423	-384 439
Fastighetsskatt		-77 740	-80 720
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-235 436	-352 573
Personalkostnader		-147 210	-135 259
Avskrivningar		-357 046	-357 046
		-2 824 115	-2 776 756
RÖRELSERESULTAT		753 543	811 889
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 300	24 508
Räntekostnader		-1 656 303	-1 924 330
		-1 654 003	-1 899 822
ÅRETS RESULTAT		-900 461	-1 087 933

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	78 623 866	78 980 912
	<u>78 623 866</u>	<u>78 980 912</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	78 623 866	78 980 912
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	26 342	0
Övriga fordringar	47 106	186 617
Förutbetalda kostnader Not 4	123 282	156 587
	<u>196 730</u>	<u>343 204</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 5		
Kortfristiga placeringar	0	1 000 000
	<u>0</u>	<u>1 000 000</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	448 132	167 055
SBC klientmedel i SHB	285 118	709 764
	<u>733 249</u>	<u>876 819</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	929 979	2 220 023
SUMMA TILLGÅNGAR	79 553 846	81 200 935

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		40 165 823	40 165 823
Upplåtelseavgifter		5 536 329	5 536 329
Fond för yttre underhåll	Not 7	741 775	388 190
		46 443 927	46 090 342
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-5 847 107	-4 405 589
Årets resultat		-900 461	-1 087 933
		-6 747 567	-5 493 522
SUMMA EGET KAPITAL		39 696 360	40 596 821
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	36 999 988	37 916 000
		36 999 988	37 916 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	2 000 004	1 983 996
Leverantörsskulder		173 538	151 148
Skatteskulder		158 460	157 120
Övriga kortfristiga skulder		5 830	24 423
Upplupna kostnader	Not 9	281 538	142 072
Förutbetalda avgifter och hyror		238 127	229 356
		2 857 498	2 688 115
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		79 553 846	81 200 935
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	63 000 000	63 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	10 %	10 %
Bredband	10 %	10 %
Markanläggning	5 %	5 %

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 060 369	3 030 882
Hysesintäkter	493 193	463 194
	3 553 562	3 494 076

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	75 312	75 000
Fastighetsskötsel enl beställn	5 131	8 456
Fastighetsskötsel gård entrepr	181 260	0
Snöröjning/sandning	8 963	0
Hissbesiktning	0	6 247
Gård	219	996
Serviceavtal	131 554	108 508
Förbrukningsmateriel	5 035	4 061
Störningsjour och larm	0	5 877
	407 474	209 145

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	91 370	59 712
Löner och arvoden	20 340	44 100
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	519	0
Sociala kostnader	34 981	31 447
	147 210	135 259

Avskrivningar

Byggnad	278 568	278 568
Förbättringar	54 715	54 715
Markanläggning	23 763	23 763
	357 046	357 046

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 824 115 **2 776 756**

Not 3

2010-12-31 **2009-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	80 613 385	80 613 385
Utgående anskaffningsvärde	80 613 385	80 613 385

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 632 472	-1 275 427
Årets avskrivningar enligt plan	-357 046	-357 046
Utgående avskrivning enligt plan	-1 989 518	-1 632 472

Planenligt restvärde vid årets slut

78 623 866 **78 980 912**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 23 877 296 23 877 296

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	51 069 000	45 367 000
Taxeringsvärde mark	22 643 000	17 273 000
	73 712 000	62 640 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	73 600 000	62 200 000
Lokaler	112 000	440 000
	73 712 000	62 640 000

Not 4

2010-12-31 **2009-12-31**

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

B2 Bredband	40 260	30 195
Telia	0	93
Entema, tvättstuga tom 2018	56 378	59 694
Fastighetsförsäkring	13 064	7 337
Serviceavtal	13 580	5 039
SBC faktura kvartal 1 2010	0	34 104
Hissunderhåll	0	20 125
	123 282	156 587

Not 5	Nominellt värde	Bokfört värde 2010-12-31	Verkligt värde 2010-12-31	Bokfört värde 2009-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
SHB	500 000	0	0	1 000 000
		0	0	1 000 000

Not 6	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	40 165 823	0	0	40 165 823
Upplåtelseavgifter	6 585 762	0	0	6 585 762
Ack kostnad för nyupplåtelse	-1 049 433	0	0	-1 049 433
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	741 775	165 665	187 920	388 190
Summa bundet eget kapital	46 443 927	165 665	187 920	46 090 342
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-5 847 107	-165 665	-1 275 853	-4 405 589
Årets resultat	-900 461	-900 461	1 087 933	-1 087 933
Summa ansamlad förlust	-6 747 567	-1 066 126	-187 920	-5 493 522
Summa eget kapital	39 696 360	-900 461	0	40 596 821

Not 7	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	388 190	410 178
Reservering enligt stadgar	165 665	0
Reservering enligt stämmobeslut	187 920	187 920
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-209 908
Vid årets slut	741 775	388 190

Not 8	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors-ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
SBAB	2,020 %	0	11 900 000	Rörligt lån
Handelsbanken	5,820 %	15 999 992	17 999 996	2018-06-01
Stadshypotek AB	2,620 %	23 000 000	0	2012-09-30
SBAB	4,560 %	0	10 000 000	2010-10-13
Summa skulder till kreditinstitut		38 999 992	39 899 996	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 000 004	-1 983 996	
		36 999 988	37 916 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 999 972 Kr.

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	30 877	11 153
Värme	79 073	33 380
Extern revisor	38 625	27 500
Ränta	77 533	43 612
Arvoden	42 420	0
Sociala avg	13 010	0
Samfällighetsavgift	0	26 427
	281 538	142 072

VAXHOLM den / 2011

Jonas Forsberg
Ordförande

Leif Dahlstedt
Sekreterare

Greger Mellbert
Kassör

Märta Jörgensen
Ledamot

Björn Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2011

Kjell Gustafsson
Extern revisor