



Foto: Jörgen Jörgensen

# ÅRSREDOVISNING 2012

## Brf Minören 2 i Vaxholm

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Minören 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

### 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 2011-08-22 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Minören 2            | 2005    | Vaxholm |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

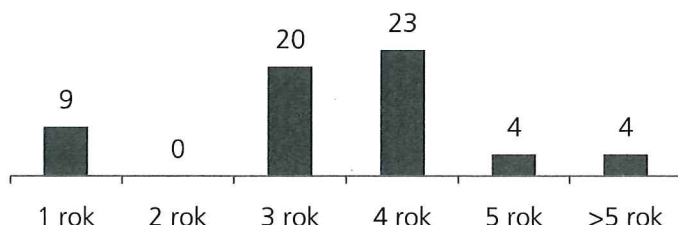
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 7 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 550 kvadratmeter, varav 5 525 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 25 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 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<br>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.  
Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Planerat underhåll              | År                  |
|---------------------------------|---------------------|
| Installation av säkerhetsdörrar | 2013                |
| Målning av trapphus             | 2014                |
| Ledbelysning i trapphus & Gård  | Påbörjas under 2012 |

### Förvaltning

| Avtal                                              | Leverantör                          |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör                                 | Bredbandsbolaget                    |
| Yttre förvaltning                                  | Törnskogens Entreprenad AB          |
| Ekonomiskförvaltning och<br>kravhantering          | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Inre förvaltning                                   | Vaxholms fastighetsteknik AB        |
| Hissar, underhåll och service                      | Sandbergs Hiss AB                   |
| El och fjärrvärmeservice inklusive<br>serviceavtal | EON & Skellefteå Kraft              |
| Fullservice och underhåll tvättstuga               | Entema/Electrolux                   |
| Hisslarm                                           | Lövestads larmcentral               |
| Förvaltningsavtal med Minören 1                    |                                     |
| TV & kanalavtal                                    | Teknikbyrå                          |

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 56 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                 |            |                             |
|-----------------|------------|-----------------------------|
| Jonas Forsberg  | Ordförande |                             |
| Eva Gerling     | Ledamot    |                             |
| Per Sjöström    | Ledamot    | Har avböjt omval            |
| Märta Jörgensen | Ledamot    |                             |
| Greger Mellbert | Ledamot    |                             |
| Björn Larsson   | Ledamot    | Avflyttad, har avböjt omval |
| Göran Lundström | Suppleant  | Har avböjt omval            |
| Barbro Karlsson | Suppleant  |                             |
| Britta Forsberg | Suppleant  |                             |

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Björn Larsson, Göran Lundström och Per Sjöström

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

|                  |                  |      |
|------------------|------------------|------|
| Torbjörn Larsson | Ordinarie Extern | KPMG |
|------------------|------------------|------|

### Valberedning

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| Ann Wiberg     |                 |
| Sofie Thompson |                 |
| Kenneth Edberg | Sammanställande |

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-30.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

1. Under året har energideklaration samt obligatorisk ventilationskontroll, OVK, genomförts.
2. Styrelsen har genomfört inventering av källarförråden samt rensning av övergivna förråd.
3. I trapphuset FBV3 installerades LED-belysning på prov för utvärdering.
4. Vår- och höststädning har genomförts med Minören 1 & 2 och dess medlemmar.
5. Styrelserna för Minören 1 & 2 har haft fyra stycken protokollförda möten i syfte att samordna gemensamma intressen.
6. Buskröjning på gården har gjorts i samråd med Minören 1.
7. Informationsmöte har hållits med representant från Bredbandsbolaget berättade om ny digital TV och vad den nya tekniken innebär.

Bredband, TV och Telefoni kommer därefter att samordnas med Bredbandsbolaget som ensam leverantör och preliminär start april 2013.

8. Upphandling av säkerhetsdörrar.
9. I december bjöds medlemmarna på glöggmingel i föreningslokalen.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

1. Installering av säkerhetsdörrar kommer att ske under mars månad 2013
2. Ny digital TV teknik införs under mars-april 2013

A

Björn Larsson SF 84

### Föreningens ekonomi

Föreningen har omsatt ett av lånen under hösten och ett nytt lån om 24 MSEK har tagits med bunden ränta på 3 resp 5 års bindningstid.

Nuvarande checkkredit avslutades vid årsskiftet.

Amorteringar har genomförts enligt plan under året och beräknas kunna ökas under 2013 i syfte att reducera föreningens finansiella kostnader.

En av föreningens hyreslägenheter övergår i början av 2013 till bostadsrätt och kommer att säljas till marknadspris och beräknas öka föreningens likvida medel avsevärt.

Föreningens likviditet är att anse som fortsatt mycket god.

Resultatutvecklingen har under 2012 ej kunnat utvecklas enligt plan bland annat mot bakgrund av höga kostnader som föreningen belastats med pga av vattenskada i Fv7 samt extraordinära juridiska och externa kostnader i samband ärende hos kronofogden avseende en av lägenheterna. Ett ärende som nu avslutats under 2012 och pågått sedan 2010. Utöver detta har den yttre förvaltningen belastats med höga kostnader av engångskaraktär.

Budgeten som utarbetats har primärt haft till syfte och målsättning att skapa en god grund för en bra framtida ekonomisk planering och en effektiv kostnadskontroll för föreningen.

Styrelsen har också under året och i sitt arbete tagit stor hänsyn till den sk försiktighetsprincipen i nuvarande och för det framtida arbetet.

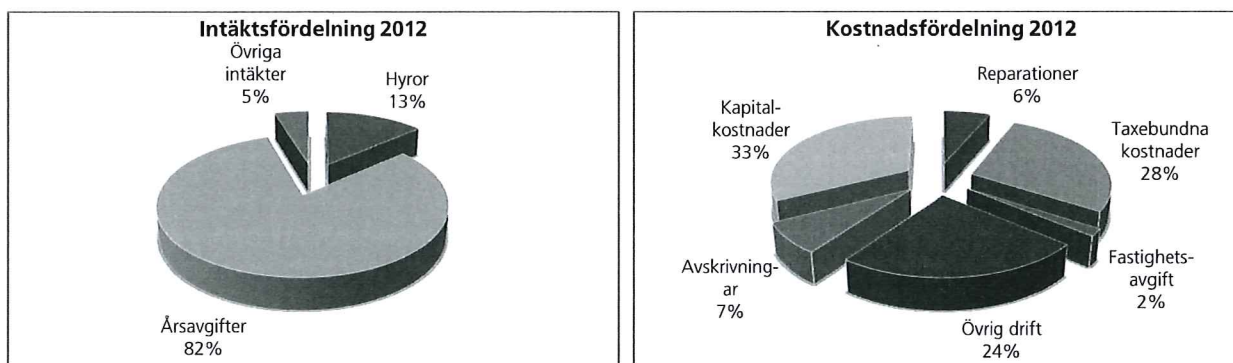
Prisutvecklingen för genomförda lägenhetsförsäljningar (3 st) har under året i stort sett legat på en oförändrad nivå jämfört mot 2011.

Marknadsvärdet för föreningens fastighetsinnehav bedöms överstiga > 100 MSEK.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2014.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-10-01 med 6 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 525 kvm bostäder och 25 kvm lokaler.

Bhutan 18 58 59

| Nyckeltal                     | 2012  | 2011  | 2010  | 2009  |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 576   | 572   | 586   | 607   |
| Hyror/kvm hyresrättsyta       | 1 123 | 1 125 | 1 192 | 728   |
| Lån/kvm bostadsrättsyta       | 7 603 | 7 508 | 7 471 | 7 986 |
| Elkostnad/kvm totalyta        | 63    | 53    | 55    | 45    |
| Värmekostnad/kvm totalyta     | 109   | 102   | 122   | 99    |
| Vattenkostnad/kvm totalyta    | 53    | 51    | 43    | 51    |
| Kapitalkostnader/kvm totalyta | 279   | 274   | 298   | 345   |

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                           | -1 074 398        |
| ansamlad förlust före reservering till yttre fond        | -7 645 815        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -160 265          |
| <b>summa ansamlad förlust</b>                            | <b>-8 880 478</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs**

**-8 880 478**

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

BLB/MJ SF 89

**RESULTATRÄKNING**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2012**

**2011**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror Not 1

3 510 484

3 487 617

Övriga rörelseintäkter

170 704

23 404

**3 681 189**

**3 511 021**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Not 2

Fastighetskostnader

-499 160

-323 909

Reparationer

-300 792

-106 896

Taxebundna kostnader

-1 332 291

-1 213 854

Övriga driftskostnader

-238 500

-252 904

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

-83 020

-79 240

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-223 677

-243 079

Personalkostnader

-173 950

-151 714

Avskrivningar

-357 046

-357 046

**-3 208 435**

**-2 728 642**

**RÖRELSERESULTAT**

**472 753**

**782 379**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter

595

1 286

Räntekostnader

-1 547 746

-1 521 649

**-1 547 151**

**-1 520 363**

**ÅRETS RESULTAT**

**-1 074 398**

**-737 983**

*Blundh 18-5-24*

| <b>BALANSRÄKNING</b>                    | <b>2012-12-31</b> | <b>2011-12-31</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                       |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |                   |                   |
| <b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b> |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 3                | 77 909 775        | 78 266 821        |
|                                         | <b>77 909 775</b> | <b>78 266 821</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>      | <b>77 909 775</b> | <b>78 266 821</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |                   |                   |
| <b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>          |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar            | 2 784             | 53 633            |
| Övriga fordringar                       | 118 013           | 74 444            |
| Förutbetalda kostnader Not 4            | 104 124           | 95 073            |
| Upplupna intäkter                       | 0                 | 50 747            |
|                                         | <b>224 921</b>    | <b>273 897</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                   |                   |                   |
| SBC klientmedel i SHB                   | 412 854           | 500 270           |
|                                         | <b>412 854</b>    | <b>500 270</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>      | <b>637 775</b>    | <b>774 167</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                 | <b>78 547 550</b> | <b>79 040 988</b> |

*Blw h/18-5889*

| BALANSRÄKNING                                       |       | 2012-12-31        | 2011-12-31        |
|-----------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>       |       |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL</b>                                 | Not 5 |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                          |       |                   |                   |
| Inbetalda insatser                                  |       | 40 165 823        | 40 165 823        |
| Upplåtelseavgifter                                  |       | 5 536 329         | 5 536 329         |
| Fond för yttre underhåll                            | Not 6 | 1 062 305         | 902 040           |
|                                                     |       | <b>46 764 457</b> | <b>46 604 192</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                             |       |                   |                   |
| Ansamlad förlust                                    |       | -7 806 080        | -6 907 832        |
| Årets resultat                                      |       | -1 074 398        | -737 983          |
|                                                     |       | <b>-8 880 478</b> | <b>-7 645 815</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                           |       | <b>37 883 979</b> | <b>38 958 377</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                         |       |                   |                   |
| Checkräkningskredit                                 | Not 7 | 809 039           | 870 636           |
| Skulder till kreditinstitut                         | Not 8 | 38 039 991        | 38 079 991        |
|                                                     |       | <b>38 849 030</b> | <b>38 950 627</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                         |       |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut      | Not 8 | 840 000           | 240 000           |
| Leverantörsskulder                                  |       | 281 412           | 195 884           |
| Skatteskulder                                       |       | 162 260           | 156 980           |
| Övriga kortfristiga skulder                         |       | 5 956             | 5 610             |
| Upplupna kostnader                                  | Not 9 | 290 548           | 271 966           |
| Förutbetalda avgifter och hyror                     |       | 234 365           | 261 543           |
|                                                     |       | <b>1 814 540</b>  | <b>1 131 983</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |       | <b>78 547 550</b> | <b>79 040 988</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                           |       |                   |                   |
| Uttagna fastighetsinteckningar                      | Not 8 | 63 000 000        | 63 000 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                          |       | <b>inga</b>       | <b>inga</b>       |

BLBBL MY SF 24

## 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.

|                         | 2012  | 2011  |
|-------------------------|-------|-------|
| <b>AVSKRIVNINGAR</b>    |       |       |
| 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

#### ÅRSavgIFTER och HYROR

|               | 2012             | 2011             |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter   | 3 008 883        | 2 987 391        |
| Hysesintäkter | 501 601          | 500 226          |
|               | <b>3 510 484</b> | <b>3 487 617</b> |

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

|                                      |                |                |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel, entreprenad       | 65 387         | 68 078         |
| Fastighetsskötsel enligt beställning | 22 581         | 11 802         |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad   | 70 466         | 13 666         |
| Fastighetsskötsel gård beställning   | 40 789         | 82 962         |
| Snöröjning/sandning                  | 124 596        | 15 284         |
| OVK Obl. Ventilationskontroll        | 25 313         | 0              |
| Hissbesiktning                       | 6 110          | 11 358         |
| Myndighetstillsyn                    | 0              | 3 915          |
| Gård                                 | 2 258          | 13 245         |
| Serviceavtal                         | 136 829        | 95 195         |
| Förbrukningsmateriel                 | 4 613          | 8 406          |
| Fordon                               | 219            | 0              |
|                                      | <b>499 160</b> | <b>323 909</b> |

*BLUBB NY 38 89*

### Reparationer

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Hyreslägenheter              | 0              | 3 955          |
| Lokaler                      | 0              | 504            |
| Tvättstuga                   | 0              | 26 637         |
| Sophantering/återvinning     | 0              | 5 813          |
| Vind                         | 0              | 475            |
| Entré/trapphus               | 2 669          | 4 275          |
| Lås                          | 2 513          | 5 585          |
| VVS                          | 13 970         | 1 600          |
| Värmeanläggning/undercentral | 0              | 10 281         |
| Ventilation                  | 0              | 11 773         |
| Elinstallationer             | 24 213         | 0              |
| Hiss                         | 69 165         | 27 053         |
| Tak                          | 0              | 5 657          |
| Garage/parkering             | 1 319          | 3 288          |
| Vattenskada                  | 186 943        | 0              |
|                              | <b>300 792</b> | <b>106 896</b> |

### Taxebundna kostnader

|                         |                  |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 349 975          | 291 780          |
| Värme                   | 607 514          | 563 491          |
| Vatten                  | 296 802          | 280 583          |
| Sophämtning/renhållning | 78 000           | 78 000           |
|                         | <b>1 332 291</b> | <b>1 213 854</b> |

### Övriga driftskostnader

|            |                |                |
|------------|----------------|----------------|
| Försäkring | 48 113         | 44 559         |
| Kabel-TV   | 79 672         | 77 500         |
| Bredband   | 110 715        | 130 845        |
|            | <b>238 500</b> | <b>252 904</b> |

### Fastighetsskatt/Kommunal avgift

**83 020**                      **79 240**

### Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                    | 863            | 0              |
| Tele och datakommunikation          | 749            | 674            |
| Juridiska åtgärder                  | 25 650         | 0              |
| Inkassering avgift/hyra             | 2 700          | 9 550          |
| Revisionsarvode extern revisor      | 52 300         | 73 875         |
| Föreningskostnader                  | 2 938          | 17 653         |
| Styrelseomkostnader                 | 2 401          | 4 986          |
| Fritids och Trivselkostnader        | 4 929          | 4 057          |
| Förvaltningsarvode                  | 84 875         | 81 294         |
| Förvaltningsarvoden övriga          | 12 846         | 1 313          |
| Administration                      | 6 753          | 3 763          |
| Korttidsinventarier                 | 3 599          | 1 535          |
| Konsultarvode                       | 17 425         | 0              |
| Bostadsrätterna Sverige Ek Förening | 5 650          | 5 650          |
| Övriga driftskostnader              | 0              | 38 730         |
|                                     | <b>223 677</b> | <b>243 079</b> |

### Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en deltidsanställd personal

*BGR by SF84*

**Följande ersättningar har utgått**

|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelse                                | 102 560        | 96 583         |
| Löner                                   | 20 234         | 19 505         |
| Kostnadsersättningar och naturaförmåner | 13 154         | 0              |
| Sociala kostnader                       | 38 002         | 35 626         |
|                                         | <b>173 950</b> | <b>151 714</b> |

**Avskrivningar**

|                |                |                |
|----------------|----------------|----------------|
| Byggnad        | 278 568        | 278 568        |
| Förbättringar  | 54 715         | 54 715         |
| Markanläggning | 23 763         | 23 763         |
|                | <b>357 046</b> | <b>357 046</b> |

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**3 208 435      2 728 642**

**Not 3**

**2012-12-31      2011-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                  | 80 613 385        | 80 613 385        |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>80 613 385</b> | <b>80 613 385</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

|                                         |                   |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                        | -2 346 564        | -1 989 518        |
| Årets avskrivningar enligt plan         | -357 046          | -357 046          |
| <b>Utgående avskrivning enligt plan</b> | <b>-2 703 610</b> | <b>-2 346 564</b> |

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**77 909 775      78 266 821**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

23 877 296      23 877 296

**Taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 51 069 000        | 51 069 000        |
| Taxeringsvärde mark    | 22 643 000        | 22 643 000        |
|                        | <b>73 712 000</b> | <b>73 712 000</b> |

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

|          |                   |                   |
|----------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 73 600 000        | 73 600 000        |
| Lokaler  | 112 000           | 112 000           |
|          | <b>73 712 000</b> | <b>73 712 000</b> |

**Not 4**

**2012-12-31      2011-12-31**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

|                             |                |               |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| B2 Bredband                 | 40 260         | 30 195        |
| Entema, tvättstuga tom 2018 | 34 558         | 40 318        |
| Fastighetsförsäkring        | 16 182         | 15 748        |
| Serviceavtal                | 13 124         | 973           |
| Övriga driftskostnader      | 0              | 7 839         |
|                             | <b>104 124</b> | <b>95 073</b> |

*Handwritten signature and initials: B. K. M. J. - S. F. E. g.*

**Not 5  
EGET KAPITAL**

|                                           | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enl<br>stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|-------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>                |                            |                          |                                                                        |                            |
| 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 | 1 062 305                  | 160 265                  | 0                                                                      | 902 040                    |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>          | <b>46 764 457</b>          | <b>160 265</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>46 604 192</b>          |
| <b>Ansamlad förlust</b>                   |                            |                          |                                                                        |                            |
| Ansamlad förlust                          | -7 806 080                 | -160 265                 | -737 983                                                               | -6 907 832                 |
| Årets resultat                            | -1 074 398                 | -1 074 398               | 737 983                                                                | -737 983                   |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>             | <b>-8 880 478</b>          | <b>-1 234 663</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>-7 645 815</b>          |
| <b>Summa eget kapital</b>                 | <b>37 883 979</b>          | <b>-1 074 398</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>38 958 377</b>          |

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

|                                     | 2012             | 2011           |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| Vid årets början                    | 902 040          | 741 775        |
| Reservering enligt stadgar          | 160 265          | 160 265        |
| Reservering enligt stämmobeslut     | 0                | 0              |
| lanspråktagande enligt stadgar      | 0                | 0              |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                | 0              |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>1 062 305</b> | <b>902 040</b> |

**Not 7**

**CHECKRÄKNINGSKREDIT**

|                        | Räntesats          | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|------------------------|--------------------|------------|------------|
| Beviljad kredit        | 0,25 %             | 2 000 000  | 2 000 000  |
| Utnyttjat kreditbelopp | Stibor T/N +0,70 % | 809 039    | 870 636    |

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|                                                       | Räntesats  | Belopp            | Belopp            | Villkors-<br>ändringsdag |
|-------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|--------------------------|
|                                                       | 2012-12-31 | 2012-12-31        | 2011-12-31        |                          |
| Handelsbanken                                         | 5,820 %    | 14 879 991        | 15 319 991        | 2018-06-01               |
| Stadshypotek AB                                       | 3,270 %    | 7 000 000         | 0                 | 2017-09-30               |
| Stadshypotek AB                                       | 2,930 %    | 17 000 000        | 0                 | 2015-09-30               |
| Stadshypotek AB                                       |            | 0                 | 23 000 000        |                          |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>              |            | <b>38 879 991</b> | <b>38 319 991</b> |                          |
| <b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b> |            | <b>-840 000</b>   | <b>-240 000</b>   |                          |
|                                                       |            | <b>38 039 991</b> | <b>38 079 991</b> |                          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 679 991 Kr.

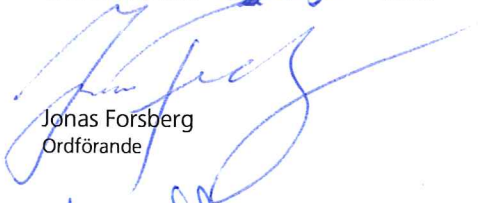
*Blubb 18 3 F 89*

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

|                  | 2012-12-31     | 2011-12-31     |
|------------------|----------------|----------------|
| El               | 30 408         | 30 974         |
| Värme            | 76 724         | 59 675         |
| Extern revisor   | 54 800         | 56 250         |
| Arvoden          | 43 000         | 39 000         |
| Sociala avgifter | 13 510         | 11 829         |
| Ränta            | 72 106         | 74 238         |
|                  | <b>290 548</b> | <b>271 966</b> |

VAXHOLM den 12 / 5 2013

  
Jonas Forsberg  
Ordförande

  
Eva Gerling  
Ledamot

  
Märta Jörgensen  
Ledamot

  
Björn Larsson  
Ledamot

  
Greger Mellbert  
Ledamot

  
Per Sjöström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2013

  
Torbjörn Larsson  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Minören 2, org. nr 769609-7190

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minören 2 för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Minören 2s finansiella ställning per den 31 december 2012 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Minören 2 för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Täby den 16 maj 2013

  
Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor