



Foto: Jörgen Jörgensen

# ÅRSREDOVISNING 2013

## Brf Minören 2

# Kallelse till föreningsstämma

**Datum och tid:** måndagen den 19 maj 2014 kl. 18.30

**Plats:** Fredriksbergsvägen 13, NB föreningslokalen

## Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt ordning utlyst
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisorernas berättelse
9. Fastställande av röstlängd
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorsuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjuten fråga samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

Efter stämman ges plats för diskussion och eventuella övriga frågor, vi bjuder även på lite mat & dryck.

Vaxholm den 1 maj 2014

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Minören 2, Vaxholm

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Minören 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

### 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 VARDIA.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 7 flerbostadshus.

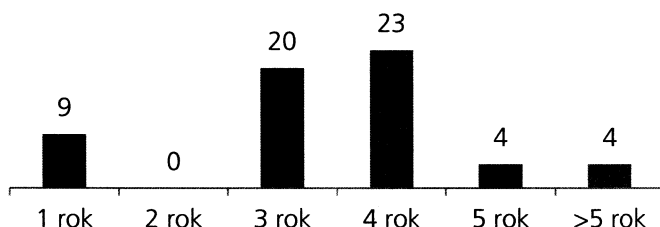
Fastighetens värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 550 m<sup>2</sup>, varav 5 525 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 25 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



G  
LSP  
my  
en

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Finns för uthyrning till medlemmar
Gemensamhetslokal med övernattningsmöjlighet	Finns för uthyrning till medlemmar
Cykelförråd för vinterförvaring mot avgift	Fd grovsoprum
Lägenhetsförråd, tvättstuga Nya lägenhetsförråd from 2013-10- 01	Gamla tvättstugan ombyggd till 5 nya lghförråd

### 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:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av samtliga hissdörrar	2013 - 2014	Påbörjad installation i 9:an
Lekplatsbesiktning och slutförda åtgärder enligt besiktningssprotokoll	2013	
Utbyte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter	2013	
Utbyte av samtliga rökrökar i 7 huskroppar	2013 - 2014	Förebyggande underhåll pga inträffade vattenskador
Stamspolning	2013	
G:a tvättstugan ombyggd till nya lghförråd och styrelserum (Fv 1)	2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av samtliga radiatorer i respektive lägenheter	2014	
Renovering av P-däck	2014	
Utbyte av ventilationsfilter till samtliga lägenheter	2014	
Utbyte av samtliga hissdörrar	2014	
Målning av trapphus	2015	Preliminärt
Utbyte till Ledbelysning i samtliga trapphus	Slutfört 2013 av befintlig armatur till ca 60%	Resterande utbyte planeras till 2015

G SF a EG  
LW  
M

## Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör, TV & Telefoni	Bredbandsbolaget
Yttre förvaltning	Törnskogens Entreprenad AB
Ekonomiskförvaltning och kravhantering	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Inre förvaltning (Avslutat per den 2013-09-30)	Vaxholms fastighetsteknik AB
Hissar, underhåll och service	Sandbergs Hiss AB
El och fjärrvärmeservice inklusive serviceavtal	EON & Fortum
Fullservice och underhåll tvättstuga	Entema/Electrolux
Hisslarm	Lövestads larmcentral
Förvaltningsavtal med Minören 1	
Inre förvaltning (Påbörjat per den 1 oktober 2013)	Delagott Real Estate AB

## Medlemmar

Medlemslägenheter: 57 st.

Överlåtelse under året: 6 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st.

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

## Styrelsen

Märta Jörgensen	Ledamot	
Greger Mellbert	Ledamot	Avböjt omval
Cecilia Johansson	Ledamot	
Eva Gerling	Ledamot	Avböjt omval
Jonas Forsberg	Ledamot	
Sofia Thomsson	Suppleant	
Barbro Karlsson	Suppleant	
Britta Forsberg	Suppleant	

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

Eva Gerling.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

## Revisor

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

## Valberedning

Tommy Anvelius  
Tonny Hendered  
Lotta Backman

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-03.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

1. Utbyte av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter genomfördes under april månad.
2. Nya postfack installerades i entrén till samtliga huskroppar.
3. Bredband, digital TV och telefoni installerades av Bredbandsbolaget som ensam leverantör och påbörjades under april.
4. Utbyte av samtliga rökrökar och till samtliga huskroppar genomfördes i förebyggande syften.
5. Lekplatsbesiktning genomfördes och åtgärder vidtogs i enlighet med besiktningsprotokollet.

6. Stampsolning skedde i samtliga lägenheter och huskroppar i september.
7. Nya inventarier inköptes till föreningslokalen.
8. Gamla tvättstugan ombyggd till 5 nya förrådsutrymmen och ett styrelserum.
9. Utbyte av samtliga hissdörrar påbörjades och beräknas avslutad under 2014.
10. Ny LED belysning i samtliga trapphus installerad under december.
11. Ny inre förvaltare, Delagott Real Estate from den 1 oktober.
12. Nytt försäkringsbolag, VARDIA försäkring from den 1 maj.
13. Brandskyddsbesiktning slutförd
14. Hissbesiktning slutförd
15. Vår- och höststädning genomfördes med Minören 1 och våra medlemmar.
16. Styrelserna för Minören 1 & 2 har haft fem stycken protokollförda möten i syfte att tillvarata våra gemensamma intressen.

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

1. Renovering och översyn av samtliga parkeringsdäck.
2. Utbyte av resterande hissdörrar.
3. Utbyte av samtliga ventilationsfilter och lägenheter.
4. Rensning av samtliga radiatorer (element) med magnetfilter

#### **Övrig information**

All aktuell information finns att läsa på föreningens hemsida:

[www.minoren2.se](http://www.minoren2.se)

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningens resultatutveckling har under 2013 ej utvecklats enligt plan sett mot bakgrund av höga extra kostnader som föreningen belastats med pga av vattenskador i Fv 3 och Fv 9. Förebyggande underhåll har vidtagits, där bland annat samtliga rörkrökar nu bytts i de drabbade huskropparna men även i övriga huskroppar, också detta till icke budgeterade extrakostnader.

Vidare har tidigare lagts beslut om utbyte till LED belysning i samtliga trapphus pga kraftigt ökade underhållskostnader av trapp armaturen. På sikt kommer detta att väsentligt minska våra underhålls- och elkostnader, men också detta belastar årets resultat utöver budgeterat.

Hissdörrarna kommer under 2014 att bytas ut inom ramen för lagd budget och kommer på sikt att leda till lägre underhållskostnader. Parkeringsdäcken kommer att tillsammans med Minören 1 renoveras inom ramen för budgeterat belopp.

En tidigare hyreslägenhet har övergått till bostadsrätt och såldes av föreningen till marknadspris och förstärkte föreningens likviditet avsevärt.

Föreningen har omsatt ett av lånen och ett nytt lån om 5 MSEK har tagits med 2 års bunden ränta på 2,54%.

Amorteringar har genomförts enligt plan med ca 3 MSEK och omdispositionering av befintliga lån. Föreningens amorteringar och omdispositionering nu och tidigare har avsevärt reducerat föreningens finansiella kostnader.

Föreningens likviditet är att anse som fortsatt mycket god med ett gott kreditutrymme.

Prisutvecklingen för genomförda lägenhetsförsäljningar under året ( 6 st ) har stigit kraftigt men skiljer sig kraftigt mellan de olika objekten. Genomsnittspriset per kvm har beräknats till ca 25.000 kr/kvm utslaget på samtliga försäljningar.

Marknadsvärdet för föreningens fastighetsinnehav bedöms överstiga > 125 MSEK

Nuvarande långtidsbudget sträcker sig till 2014 och kommer att revideras under året.

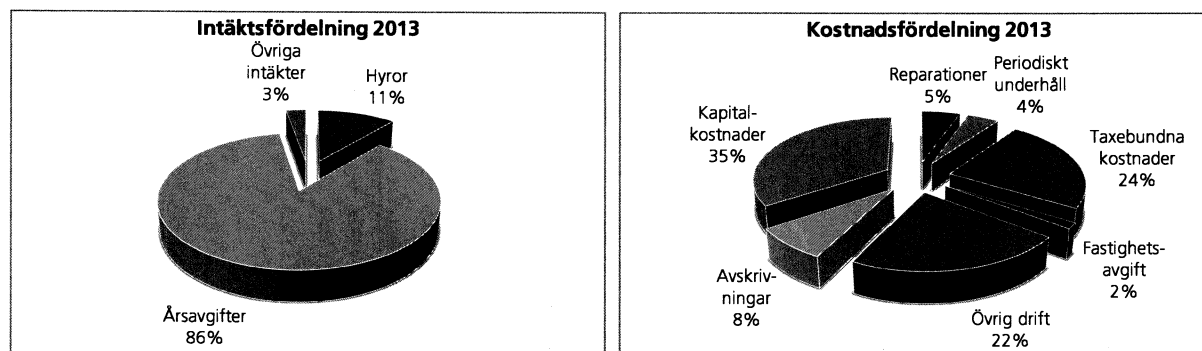
Budgeten som utarbetats har primärt haft till syfte och målsättning att skapa en god grund för en bra framtida ekonomisk styrning avseende planering med en effektiv kostnadskontroll i föreningen.

EG  
G L SF  
Mj

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

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 8 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 525 m<sup>2</sup> bostäder och 25 m<sup>2</sup> lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	610	576	572	586
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	818	1 123	1 125	1 192
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 573	7 603	7 508	7 471
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	63	53	55
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	79	109	102	122
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	54	53	51	43
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	290	279	274	298

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 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	-972 276
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-8 880 478
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 265
av fond för yttre underhåll lanspråkats	205 564
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-9 807 455</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs**


**-9 807 455**

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

*Handwritten signatures and initials:*  
SF G L  
M  
Eg

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

		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 586 055	3 510 484
Övriga rörelseintäkter		100 731	170 704
		<b>3 686 786</b>	<b>3 681 189</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-332 978	-499 160
Reparationer		-251 004	-300 792
Periodiskt underhåll		-205 564	0
Taxebundna kostnader		-1 121 679	-1 332 291
Övriga driftskostnader		-229 552	-238 500
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-73 950	-83 020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-214 718	-223 677
Personalkostnader		-254 475	-173 950
Avskrivningar		-371 149	-357 046
		<b>-3 055 070</b>	<b>-3 208 435</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>631 716</b>	<b>472 753</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		5 770	595
Räntekostnader		-1 609 762	-1 547 746
		<b>-1 603 992</b>	<b>-1 547 151</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-972 276</b>	<b>-1 074 398</b>


  
 G L  
 H SF  
 Y



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	
	78 428 525	77 909 775
	<b>78 428 525</b>	<b>77 909 775</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>78 428 525</b>	<b>77 909 775</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	388	2 784
Övriga fordringar	107 276	118 013
Förutbetalda kostnader	Not 4	83 554
Upplupna intäkter	14 407	0
	<b>205 625</b>	<b>224 921</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	466 610	0
SBC klientmedel i SHB	398 844	412 854
	<b>865 454</b>	<b>412 854</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 071 078</b>	<b>637 775</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>79 499 603</b>	<b>78 547 550</b>

G  
E  
L  
J  
F

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		40 841 078	40 165 823
Upplåtelseavgifter		6 786 074	5 536 329
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 017 006	1 062 305
		<b>48 644 158</b>	<b>46 764 457</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-8 835 179	-7 806 080
Årets resultat		-972 276	-1 074 398
		<b>-9 807 455</b>	<b>-8 880 478</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>38 836 703</b>	<b>37 883 979</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 7	0	809 039
Skulder till kreditinstitut	Not 8	39 530 000	38 039 991
		<b>39 530 000</b>	<b>38 849 030</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	0	840 000
Leverantörsskulder		438 323	281 412
Skatteskulder		156 970	162 260
Övriga kortfristiga skulder		8 523	5 956
Upplupna kostnader	Not 9	263 145	290 548
Förutbetalda avgifter och hyror		265 939	234 365
		<b>1 132 900</b>	<b>1 814 540</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>79 499 603</b>	<b>78 547 550</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	63 000 000	63 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

GA  
L  
M  
SP

**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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodisering förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2013	2012
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	10 %	10 %
Säkerhetsdörrar	3,33 %	
Bredband	10 %	10 %
Markanläggning	5 %	5 %
LED-belysning	10 %	

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

<b>Not 1</b>	2013	2012
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	3 182 028	3 008 883
Hyresintäkter	404 027	501 601
	<b>3 586 055</b>	<b>3 510 484</b>

<b>Not 2</b>	2013	2012
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	67 224	65 387
Fastighetsskötsel beställning	25 945	22 581
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	70 466
Fastighetsskötsel gård beställning	15 047	40 789
Snöröjning/sandning	44 913	124 596
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	25 313
Hissbesiktning	5 867	6 110
Myndighetstillsyn	2 673	0
Gemensamma utrymmen	10 220	0
Garage	8 263	0
Gård	2 197	2 258
Serviceavtal	132 223	136 829
Förbrukningsmateriel	12 878	4 613
Störningsjour och larm	487	0
Brandskydd	5 044	0
Fordon	0	219
	<b>332 978</b>	<b>499 160</b>

*G*  
*h*  
*y*  
*SF*  
*EM*

<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	2 232	0
Entré/trapphus	2 362	2 669
Lås	4 084	2 513
VVS	21 715	13 970
Värmeanläggning/undercentral	42 526	0
Elinstallationer	0	24 213
Hiss	20 378	69 165
Mark/gård/utemiljö	13 375	0
Garage/parkering	292	1 319
Skador/klotter/skadegörelse	17 653	0
Vattenskada	126 387	186 943
	<b>251 004</b>	<b>300 792</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
VVS	156 188	0
Hiss	49 376	0
	<b>205 564</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	280 719	349 975
Värme	440 597	607 514
Vatten	300 228	296 802
Sophämtning/renhållning	94 526	78 000
Grovsopor	5 609	0
	<b>1 121 679</b>	<b>1 332 291</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	42 414	48 113
Självrisk	8 900	0
Kabel-TV	26 558	79 672
Bredband	151 680	110 715
	<b>229 552</b>	<b>238 500</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>73 950</b>	<b>83 020</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	288	863
Tele och datakommunikation	1 888	749
Juridiska åtgärder	2 000	25 650
Inkassering avgift/hyra	1 200	2 700
Hysesförluster	50	0
Revisionsarvode extern revisor	41 150	52 300
Föreningskostnader	4 296	2 938
Styrelseomkostnader	0	2 401
Fritids och Trivselkostnader	7 645	4 929
Förvaltningsarvode	95 070	84 875
Förvaltningsarvoden övriga	325	12 846
Administration	8 535	6 753
Korttidsinventarier	0	3 599
Konsultarvode	46 621	17 425
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 650	5 650
	<b>214 718</b>	<b>223 677</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har haft en deltidanställd personal

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse	134 000	102 560
Löner	43 878	20 234
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	18 698	13 154
Sociala kostnader	57 899	38 002
	<b>254 475</b>	<b>173 950</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	278 568	278 568
Förbättringar	68 818	54 715
Markanläggning	23 763	23 763
	<b>371 149</b>	<b>357 046</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**3 055 070**                      **3 208 435**

**Not 3**

**2013-12-31**

**2012-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	80 613 385	80 613 385
Nyanskaffningar	889 899	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>81 503 284</b>	<b>80 613 385</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-2 703 610	-2 346 564
Årets avskrivningar enligt plan	-371 149	-357 046
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 074 759</b>	<b>-2 703 610</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**78 428 525**                      **77 909 775**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

23 877 296                      23 877 296

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	51 092 000	51 069 000
Taxeringsvärde mark	26 043 000	22 643 000
	<b>77 135 000</b>	<b>73 712 000</b>

**Taxeringsvärdets uppdelning**

Bostäder	77 000 000	73 600 000
Lokaler	135 000	112 000
	<b>77 135 000</b>	<b>73 712 000</b>

**Not 4**

**2013-12-31**

**2012-12-31**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Försäkring	13 116	16 182
B2 Bredband	15 165	40 260
Enterna, tvättstuga tom 2018	28 798	34 558
Fastighetsskötsel entreprenad	14 398	0
Serviceavtal	12 077	13 124
	<b>83 554</b>	<b>104 124</b>

*G. S. P.*  
*h*  
*h*  
*h*

**Not 5  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	40 841 078	675 255	0	40 165 823
Upplåtelseavgifter	7 835 507	1 249 745	0	6 585 762
Ack kostnad för nyupplåtelse	-1 049 433	0	0	-1 049 433
Fond för yttre underhåll	1 017 006	-45 299	0	1 062 305
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>48 644 158</b>	<b>1 879 701</b>	<b>0</b>	<b>46 764 457</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-8 835 179	45 299	-1 074 398	-7 806 080
Årets resultat	-972 276	-972 276	1 074 398	-1 074 398
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-9 807 455</b>	<b>-926 977</b>	<b>0</b>	<b>-8 880 478</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>38 836 703</b>	<b>952 724</b>	<b>0</b>	<b>37 883 979</b>

**Not 6**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Vid årets början	1 062 305	902 040
Reservering enligt stadgar	160 265	160 265
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	-205 564	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 017 006</b>	<b>1 062 305</b>

**Not 7**

**CHECKRÄKNINGSKREDIT**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Beviljad kredit	0	2 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	809 039
Efter balansdagen har föreningens checkräkningskreditiv utökats med	0	0

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>2013-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>	
Handelsbanken	5,815 %	10 810 000	14 879 991	2018-06-01
Stadshypotek AB	3,270 %	6 720 000	7 000 000	2017-09-30
Stadshypotek AB	2,930 %	17 000 000	17 000 000	2015-09-30
Stadshypotek AB	2,540 %	5 000 000	0	2015-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>39 530 000</b>	<b>38 879 991</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>-840 000</b>	
		<b>39 530 000</b>	<b>38 039 991</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 530 000 kr.

*G SF*  
*lu*  
*ly*

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

Fastighetsskötsel entreprenad

**2013-12-31**

**2012-12-31**

El

20 000

0

Värme

31 374

30 408

Extern revisor

47 073

76 724

Arvoden

48 450

54 800

Sociala avgifter

49 000

43 000

Ränta

14 865

13 510

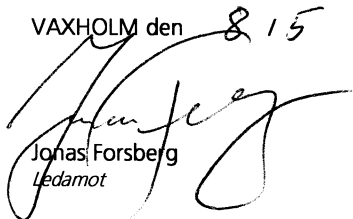
52 383

72 106

**263 145**

**290 548**

VAXHOLM den 8 / 15 2014



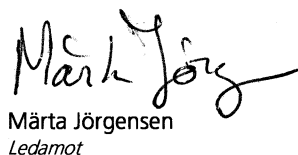
Jonas Forsberg  
Ledamot



Eva Gerling  
Ledamot



Cecilia Johansson  
Ledamot

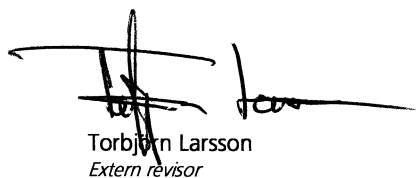


Märta Jörgensen  
Ledamot



Greger Mellbert  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 15 2014



Torbjörn Larsson  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Minören 2, org. nr 769606-7190

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minören 2 för år 2013.

#### *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 revisionsssed 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 2013 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 2013.

#### *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 revisionsssed 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 ersättningskyldig mot föreningen.

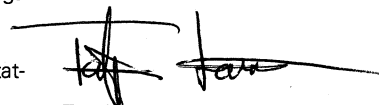
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Täby den 9 maj 2014



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor



## **Motion och Proposition till Brf Minören 2:s årsstämma den 19 maj 2014**

### **Motion – Bygglov för inglasad balkong eller tak för lägenhet högst upp**

#### **Bakgrund**

Pga regn och snö som samlas på balkongen och förstör diverse saker t.ex. balkongmöbler  
krukor osv så balkongen inte går att utnyttja.

#### **Motivering**

Regn och snö samlas i diverse saker t.ex. krukor pulkor osv som man vill kunna ha på balkongen, dessa blåser omkull så att allt vatten som samlats far ned på grannens balkong/terrass vilket skapar osämja mellan oss grannar.

#### **Bedömning**

#### **Förslag till beslut, yrkande**

Jag yrkar på bifall på stämman till att få inglasad balkong.

Namn: Krister Forsberg  
Lägenhet/objekt nr: 241, hus nr 3

#### **Styrelsens yttrande till stämman**

Styrelsen hänvisar till motion om samma ärende vid stämman 2012 och styrelsen har samma åsikt nu d.v.s.

Styrelsen bifaller motionen. Detta förutsatt att någon medlem tar på sig ansvaret att bilda en projektgrupp och vara ansvarig för denna, utanför, men tillsammans med styrelsen.

## Proposition – Ändring av föreningens stadgar

### **Bakgrund:**

Sannolikt kommer det ett lagförslag som kommer göra att bostadsrättsföreningar har rätt att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning från medlemmen. Det är en administrativ avgift för hanteringen av andrahandsuthyrning.

### **Motivering:**

Styrelsen vill ändra i stadgarna så att §9 utökas med en administrativ avgift för andrahandsuthyrning som ska betalas av medlemmen. Enligt lagförslaget får avgiften vara högst 10 % av prisbasbeloppet under ett år - i år 4.440 kr för helt år eller 370 kr/månad.

### ***Förslag till textändring av §9***

9 § Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgift Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och andrahandsuthyrningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Andrahandsavgiften får högst uppgå till 10% av prisbasbeloppet under ett år. Summan minskar om uthyrningen är del av året till det antal kalendermånader som uthyrningen pågår.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Andrahandsuthyrningsavgiften betalas av medlemmen.