



Foto: Jörgen Jörgensen

ÅRSREDOVISNING 2014

Brf Minören 2 i Vaxholm

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Minören 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

Robert Jonas Forsberg	Ledamot
Anette Cecilia Johansson	Ledamot
Märta Ingrid Jörgensen	Ledamot
Sofia Maria Thomsson	Ledamot

Britta Maria Forsberg	Suppleant
Barbro Hedvig Iréne Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Eva Gerling	Sammanställande
Zuzana Gloza	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-19.

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

Fastigheterna bebyggdes 1993 och består av 7 flerbostadshus.

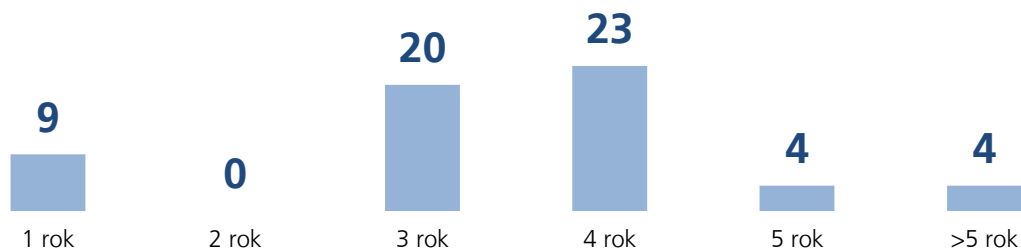
Fastighetens värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 550 m², varav 5 525 m² utgör lägenhetsyta och 25 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal med
övernattningsmöjlighet
Cykelförråd för vinterförvaring mot
avgift
Lägenhetsförråd, tvättstuga

Kommentar

Finns för uthyrning till medlemmar
Finns för uthyrning till medlemmar
Fd grovsoprum

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
Trasiga takpannor har bytts ut	2014	
Justerat och bytt ut felaktiga varmvattenregulatorer	2014	
Byte av ventilationsaggregat	2014	Under året har 2 aggregat bytts i Fbv 11 och 13. Resterande kommer att bytas varefter de går sönder.
Rengöring av ventilationssystemen inför kommande OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll.	2014	
Hängrännor och stuprör har rensats och lagats	2014	
Lekplatsbesiktning och slutförda åtgärder enligt besiktningsprotokoll	2014	
Snörasskydd monterade på samtliga hus	2014	
Utbyte av samtliga hissdörrar	2013 - 2015	2 hissdörrar utbytta 2014
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ombyggnad av några källarförråd	2015	Det saknas källarförråd. Alla medlemmar har inte något yttre förråd idag.
OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll	2015	
Renovering av samtliga radiatorer i respektive lägenheter	2015	
Utbyte av ventilationsfilter till samtliga lägenheter	2015	
Renovering av P-däck	2015	
Målning av trapphus	2017	Preliminärt
Utbyte till Ledbelysning i samtliga trapphus	Slutfört 2013 av befintlig armatur till ca 60%	Resterande utbyte planeras till 2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör, TV & Telefoni	Bredbandsbolaget
Yttre förvaltning (Avslutad per den 30 september 2014)	Törnskogens Entreprenad AB
Ekonomiskförvaltning och kravhantering	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Inre förvaltning	Delagott Real Estate AB
Hissar, underhåll och service	Sandbergs Hiss AB
El och fjärrvärmeservice inklusive serviceavtal	EON & Fortum
Fullservice och underhåll tvättstuga	Entema/Electrolux
Hisslarm	Lövestads larmcentral
Yttre förvaltning (Påbörjad per den 1 oktober 2015)	Trädgårds-Och Idrottsanläggningsservice i Vaxholm AB

Övrig information

Föreningen har också förvaltningsavtal med brf Minören 1.

All aktuell information finns att läsa på föreningens hemsida: www.minoren2.se

Föreningens ekonomi

Omdisposition av befintliga lån har gjorts enligt plan. Amorteringar och omdispositionering nu och tidigare har avsevärt reducerat föreningens finansiella kostnader.

Stora lånet minskat med 2 miljoner genom att ta upp ett nytt lån på samma belopp med lägre ränta. Likadant görs för räkenskapsåret 2015 – men med den skillnaden att ytterligare en miljon lånades för att täcka upp renovering av parkeringsdäcket och för ev. stora kostnader för kommande byte alternativt renovering av ventilation i övriga hus. Vi räknar med att alla motorerna måste bytas inom några år. Byte kommer att ske när ett aggregat går söner. Det finns inte reservdelar att få tag på längre då den modellen inte längre tillverkas.

Elförbrukningen har till bl.a. till följd av byte till ledbelysning i trapphusen minskat med 25%.

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

Marknadsvärdet för föreningens fastighetsinnehav bedöms överstiga >125 MSEK.

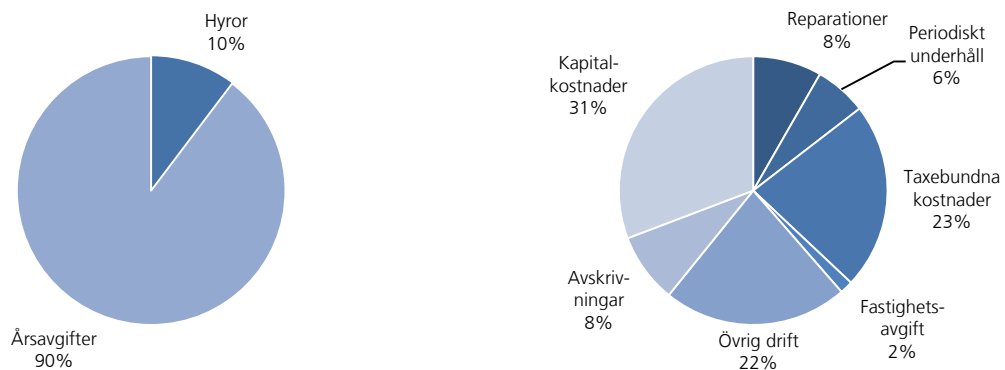
Styrelsen har under året och i sitt arbete tagit stor hänsyn till den sk försiktighetsprincipen i det nuvarande och för det framtida arbetet.

Styrelsen avser att höja avgiften för medlemmar med 3% från 2015-07-01.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	865 454	412 854
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	3 881 623	3 686 786
Finansiella intäkter	1 213	5 770
Minskning korta fordringar	94 915	19 297
Lägenhetsupplåtelser	0	1 925 000
Ökning av korta skulder	0	158 359
	3 977 750	5 795 212
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	2 814 883	2 683 921
Finansiella kostnader	1 420 108	1 609 762
Investeringar i fastigheten	0	889 899
Minskning av föreningens lån	0	159 030
Minskning av korta skulder	10 897	0
	4 245 888	5 342 612
KASSA VID ÅRETS SLUT	597 316	865 454
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	-268 137	452 599

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Bokningscylindrarna i tvättstugan har bytts ut.

Städdagar, en på våren och en på hösten, har genomförts tillsammans med Minören 1.

Byte av yttre förvaltare, Trädgårds -Och Idrottsanläggningsservice i Vaxholm AB, fr o m 1 oktober.

Händelser efter året

OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll genomförd.

Byte av resterande hissdörrar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 79 st

Förändring från föregående år: 0

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	661	610	576	572
Hyror/m ² hyresrättsyta	794	818	1 123	1 125
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 573	7 573	7 603	7 508
Elkostnad/m ² totalyta	37	51	63	53
Värmekostnad/m ² totalyta	66	79	109	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	66	54	53	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	256	290	279	274
Soliditet (%)	48	49	48	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-738	-972	-1 012	-738
Nettoomsättning (tkr)	3 846	3 606	3 520	3 506

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 525 m² bostäder och 25 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-738 149
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-9 807 455
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 700
summa ansamlad förlust	-10 714 304

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	289 887
att i ny räkning överförs	-10 424 417

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 847 170	3 586 055
Övriga rörelseintäkter	Not 2	34 452	100 731
		3 881 623	3 686 786
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-962 385	-789 546
Driftkostnader	Not 4	-1 362 611	-1 425 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 140	-214 718
Personalkostnader	Not 6	-268 747	-254 475
Avskrivningar	Not 7	-385 993	-371 149
		-3 200 876	-3 055 070
RÖLSERESULTAT		680 746	631 716
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 213	5 770
Räntekostnader		-1 420 108	-1 609 762
		-1 418 895	-1 603 992
ÅRETS RESULTAT		-738 149	-972 276

Balansräkning

	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 8	78 042 532	78 428 525
	78 042 532	78 428 525
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	78 042 532	78 428 525
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	388
SBC Klientmedel i SHB	565 864	0
Övriga fordringar	111 110	107 276
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9	0	97 961
	676 574	205 625
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	31 453	466 610
SBC klientmedel i SHB	0	398 844
	31 453	865 454
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	708 026	1 071 078
SUMMA TILLGÅNGAR	78 750 558	79 499 603

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 10		
Medlemsinsatser		47 627 152	47 627 152
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 185 706	1 017 006
		48 812 858	48 644 158
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-9 976 155	-8 835 179
Årets resultat		-738 149	-972 276
		-10 714 304	-9 807 455
SUMMA EGET KAPITAL		38 098 555	38 836 703
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	39 530 000	39 530 000
		39 530 000	39 530 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		398 195	438 323
Skatteskulder		148 320	156 970
Övriga kortfristiga skulder		7 797	8 523
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	568 091	529 084
		1 122 003	1 132 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 750 558	79 499 603
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 12	63 000 000	63 000 000
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Säkerhetsdörrar	30 år	30 år
Bredband	10 år	10 år
Markanläggning	20 år	20 år
LED-belysning	10 år	10 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	3 450 731	3 182 028
	Hyror bostäder	258 139	256 027
	Hyror lokaler	3 000	13 000
	Hyror parkering	135 300	135 000
		3 847 170	3 586 055

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Bredbandsintäkter	6 515	7 945
	Avgiftsreduktion självförvaltning	-34 980	-23 320
	Elintäkter	1 414	18 673
	Bastu	0	100
	Gemensamhetslokal	25 650	11 602
	Övriga debiterade avgifter	0	795
	Gästlägenhet	300	4 100
	Öresutjämning	5	32
	Försäkringsersättning	34 346	68 005
	Övriga intäkter	1 202	12 799
		34 452	100 731

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	68 376	67 224
	Fastighetsskötsel beställning	2 369	25 945
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	61 715	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 719	15 047
	Snöröjning/sandning	30 305	44 913
	Hissbesiktning	6 830	5 867
	Myndighetstillsyn	0	2 673
	Gemensamma utrymmen	0	10 220
	Garage	8 100	8 263
	Gård	5 532	2 197
	Serviceavtal	77 447	132 223
	Förbrukningsmateriel	16 206	12 878
	Störningsjour och larm	0	487
	Brandskydd	0	5 044
		287 599	332 978
	Reparationer		
	Tvättstuga	76 472	2 232
	Entré/trapphus	0	2 362
	Lås	298	4 084
	VVS	19 013	21 715
	Värmeanläggning/undercentral	0	42 526
	Ventilation	156 978	0
	Elinstallationer	4 468	0
	Hiss	30 172	20 378
	Tak	60 716	0
	Mark/gård/utemiljö	0	13 375
	Garage/parkering	0	292
	Skador/klotter/skadegörelse	34 346	17 653
	Vattenskada	2 438	126 387
		384 900	251 004
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	20 730	0
	VVS	0	156 188
	Hiss	197 438	49 376
	Tak	71 719	0
		289 887	205 564
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	962 385	789 546

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	203 108	280 719
	Värme	364 695	440 597
	Vatten	366 046	300 228
	Sophämtning/renhållning	100 106	94 526
	Grovsopor	5 231	5 609
		1 039 186	1 121 679
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 910	42 414
	Självrisk	0	8 900
	Kabel-TV	0	26 558
	Bredband	197 145	151 680
		249 055	229 552
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 370	73 950
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 362 611	1 425 181
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	0	288
	Tele och datakommunikation	1 068	1 888
	Juridiska åtgärder	5 750	2 000
	Inkassering avgift/hyra	4 638	1 200
	Hysesförluster	0	50
	Övriga förluster	1 149	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 050	41 150
	Föreningskostnader	5 727	4 296
	Styrelseomkostnader	4 000	0
	Fritids och Trivselkostnader	1 989	7 645
	Förvaltningsarvode	97 378	95 070
	Förvaltningsarvodena övriga	325	325
	Administration	5 904	8 535
	Konsultarvode	77 303	46 621
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 860	5 650
		221 140	214 718
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	143 350	134 000
	Löner	46 156	43 878
	Kostnadsersättningar och naturaförmåner	17 082	18 698
	Sociala kostnader	62 159	57 899
		268 747	254 475

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	278 568	278 568
	Förbättringar	83 662	68 818
	Markanläggning	23 763	23 763
		385 993	371 149
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 503 284	80 613 385
	Nyanskaffningar	0	889 899
	Utgående anskaffningsvärde	81 503 284	81 503 284
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 074 759	-2 703 610
	Årets avskrivningar enligt plan	-385 993	-371 149
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 460 752	-3 074 759
	Planenligt restvärde vid årets slut	78 042 532	78 428 525
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 877 296	23 877 296
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	51 092 000	51 092 000
	Taxeringsvärde mark	26 043 000	26 043 000
		77 135 000	77 135 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 000 000	77 000 000
	Lokaler	135 000	135 000
		77 135 000	77 135 000
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	13 116
	B2 Bredband	0	15 165
	Entema, tvättstuga tom 2018	0	28 798
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	14 398
	Serviceavtal	0	12 077
	Upplupna intäkter	0	14 407
		0	97 961

Not 10 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	40 841 078	0	0	40 841 078
Upplåtelseavgifter	7 835 507	0	0	7 835 507
Ack kostnad för nyupplåtelse	-1 049 433	0	0	-1 049 433
Fond för yttre underhåll	1 185 706	168 700	0	1 017 006
S:a bundet eget kapital	48 812 858	168 700	0	48 644 158
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-9 976 155	-168 700	-972 276	-8 835 179
Årets resultat	-738 149	-738 149	972 276	-972 276
S:a ansamlad förlust	-10 714 304	-906 849	0	-9 807 455
S:a eget kapital	38 098 555	-738 149	0	38 836 703

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	1 017 006	1 062 305
Reservering enligt stadgar	168 700	160 265
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	-205 564
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 185 706	1 017 006

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	5,815 %	10 810 000	10 810 000	2018-06-01
Handelsbanken	3,270 %	6 720 000	6 720 000	2017-09-30
Handelsbanken	2,930 %	17 000 000	17 000 000	2015-09-30
Handelsbanken	2,540 %	5 000 000	5 000 000	2015-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		39 530 000	39 530 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		39 530 000	39 530 000	

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

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	20 000
	El	0	31 374
	Värme	0	47 073
	Extern revisor	0	48 450
	Arvoden	66 850	49 000
	Sociala avgifter	25 592	14 865
	Ränta	155 404	52 383
	Förutbetalda avgifter och hyror	320 245	265 939
		568 091	529 084

Styrelsens underskrifter

VAXHOLM den 22/5 2015


Robert Jonas Forsberg
Ledamot


Anette Cecilia Johansson
Ledamot


Märta Ingrid Jörgensen
Ledamot


Sofia Maria Thomsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2015


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 2014.

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014.

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 ersättningskyldig mot föreningen.

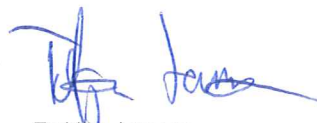
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 7 maj 2015



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2015	Utfall 2014	Budget 2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 450 730	3 450 731	3 451 000
Hyror bostäder	258 140	258 139	256 000
Hyror lokaler	12 000	3 000	0
Hyror parkering	175 000	135 300	135 000
Bredbandsintäkter	8 680	6 515	8 700
Avgiftsreduktion självförvaltning	-25 440	-34 980	-24 400
Elintäkter	12 000	1 414	0
Gemensamhetslokal	12 000	25 650	6 000
Gästlägenhet	5 000	300	15 000
Öresutjämning	0	5	0
Försäkringsersättning	20 000	34 346	0
Övriga intäkter	0	1 202	20 000
	3 928 110	3 881 623	3 867 300
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-86 400	-68 376	-60 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-2 369	-25 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-160 000	-61 715	-35 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-10 719	-35 000
Snöröjning/sandning	0	-30 305	-40 000
Hissbesiktning	-6 200	-6 830	10 000
Garage	0	-8 100	0
Gård	-5 000	-5 532	-3 000
Serviceavtal	-100 000	-77 447	-100 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-16 206	-5 000
Brandskydd	-1 000	0	0
	-363 600	-287 599	-293 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	0	0
Hyseslägenheter	-50 000	0	-10 000
Gemensamma utrymmen	-16 000	0	0
Tvättstuga	0	-76 472	0
Entré/trapphus	0	0	-5 000
Lås	0	-298	-5 000
VVS	0	-19 013	-30 000
Värmeanläggning/undercentral	0	0	-40 000
Ventilation	-100 000	-156 978	-10 000
Elinstallationer	0	-4 468	-20 000
Hiss	0	-30 172	-30 000
Tak	0	-60 716	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-10 000
Garage/parkering	0	0	-10 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-34 346	0
Vattenskada	0	-2 438	0
	-366 000	-384 900	-170 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-100 000
Tvättstuga	0	-20 730	0
Hiss	-150 000	-197 438	-250 000
Tak	0	-71 719	0
Garage/parkering	-75 000	0	0
	-225 000	-289 887	-350 000

Taxebundna kostnader			
El	-200 000	-203 108	-300 000
Värme	-400 000	-364 695	-520 000
Vatten	-310 000	-366 046	-300 000
Sophämtning/renhållning	-80 000	-100 106	-80 000
Grovsopor	0	-5 231	0
	-990 000	-1 039 186	-1 200 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-51 910	-40 000
Bredband	-185 700	-197 145	-185 000
	-225 700	-249 055	-225 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-75 910	-74 370	-74 400
	-75 910	-74 370	-74 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-500
Tele och datakommunikation	-2 000	-1 068	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-5 750	-10 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-4 638	-5 000
Övriga förluster	0	-1 149	0
Revisionsarvode extern revisor	-53 600	-4 050	-40 000
Föreningskostnader	-3 000	-5 727	-3 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 000	-3 000
Fritids och Trivselkostnader	-8 000	-1 989	-5 000
Förvaltningsarvode	-101 100	-97 378	-102 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-325	0
Administration	-5 000	-5 904	-6 000
Konsultarvode	0	-77 303	-30 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-11 860	-6 000
	-186 700	-221 140	-211 500
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-5 000	-8 290	0
Lön - lokalvård	-43 878	-29 066	-30 000
Lön - övrigt	0	-8 800	0
Styrelsearvode	-133 500	-143 350	-113 200
Bilersättning skattefri	-5 000	-13 582	-6 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-3 500	0
Arbetsgivaravgifter	-42 000	-62 159	-45 000
	-229 378	-268 747	-194 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-278 600	-278 568	-278 600
Förbättringar	-83 780	-83 662	-14 300
Markanläggning	-23 800	-23 763	-23 800
	-386 180	-385 993	-316 700
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 048 468	-3 200 876	-3 034 800
RÖRELSERESULTAT	879 642	680 746	832 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	795	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	54	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	364	0
Låneräntor	-1 362 571	-1 419 315	-1 440 000
Räntekostnader skattekonto	0	-793	0
	-1 362 571	-1 418 895	-1 439 500
RESULTAT	-482 929	-738 149	-607 000