

Foto: Jörgen Jörgensen

# ÅRSREDOVISNING 2015

## Brf Minören 2 i Vaxholm

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Minören 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2048. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### 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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Robert Jonas Forsberg	Ledamot
Anette Cecilia Johansson	Ledamot
Märta Ingrid Jörgensen	Ledamot
Annika Kristina Rönntoft	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
Susanne Raask	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Minören 2	2005	Vaxholm

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 7 flerbostadshus.

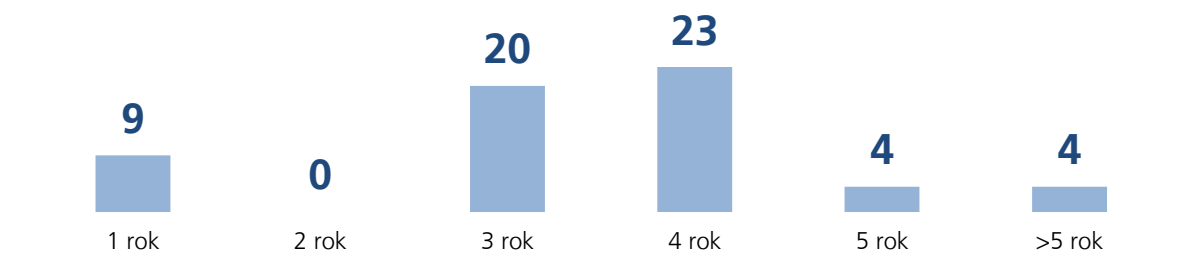
Värdeåret är 1993.

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:



### 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

### Teknisk 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
Trädbelysning har bytts ut	2015	
Radonmätning	2015 - 2016	Påbörjad i oktober 2015
Utbyte av samtliga vitvaror och fläktar i hyreslägenheterna	2015	
Träd i dålig kondition har tagits bort på gården	2015	
Hissbesiktning	2015	Årlig besiktning
Lekplatsbesiktning	2015	Årlig besiktning
Renovering av P-däck	2015	
Utbyte av ventilationsfilter till samtliga lägenheter	2015	
OVK, Obligatorisk Ventilationskontroll.	2015	
Utbyte av samtliga hissdörrar	2013 - 2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Radonmätningen kan visa att åtgärder behöver göras	2016	
Åtgärder efter lekplats besiktningen	2016	2016
Byte av motorvärmare	2017	Planeras ihop med Minören 1
Målning av trapphus	2017	Preliminärt
Renovering av samtliga radiatorer i respektive lägenheter	2017	
Utbyte till Ledbelysning i samtliga trapphus	Slutfört 2013 av befintlig armatur till ca 60%	Resterande utbyte planeras till 2017

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör, TV & Telefoni	Bredbandsbolaget
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	Trädgårds-Och Idrottsanläggningsservice i Vaxholm AB

### Övrig information

Föreningen har också ett förvaltningsavtal med Minören 1.

All aktuell information finns att läsa på föreningens hemsida: [www.minoren2.se](http://www.minoren2.se)

## Föreningens ekonomi

Omdisposition av befintliga lån har gjorts enligt plan. Detta har avsevärt reducerat föreningens finansiella kostnader. Lånekostnaden har minskats från 1 470 000 kr 2014 till budgeterat 1 064 000 kr för 2016.

Värdet på de 3 hyreslägenheterna beräknas balansera det ackumulerade underskottet från tidigare år.

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

Marknadsvärdet för föreningens fastighetsinnehav bedöms överstiga > 125 MSEK.

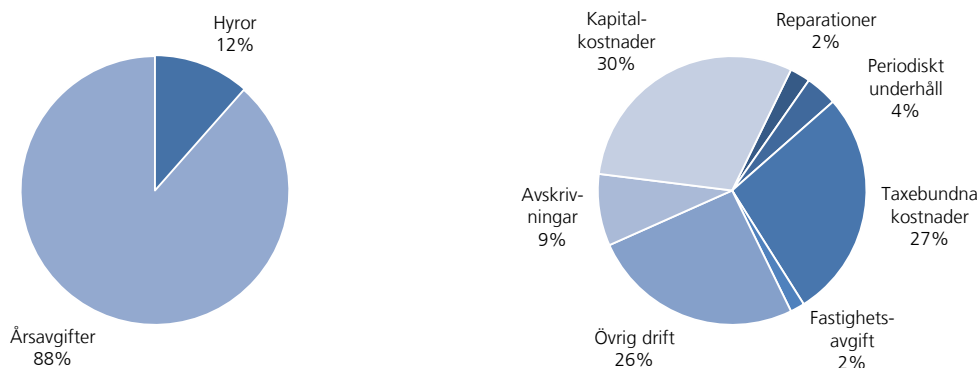
Styrelsen har under året och i sitt arbete tagit stor hänsyn till den sk försiktighetsprincipen i det nuvarande och för det framtida arbetet.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-07-01 med 3 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>597 316</b>	<b>865 454</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 974 484	3 881 623
Finansiella intäkter	283	1 213
Minskning kortfristiga fordringar	0	94 915
Ökning av långfristiga skulder	957 500	0
	<b>4 932 267</b>	<b>3 977 750</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 746 414	2 814 883
Finansiella kostnader	1 361 642	1 420 108
Ökning av kortfristiga fordringar	14 229	0
Minskning av kortfristiga skulder	397 577	10 897
	<b>4 519 862</b>	<b>4 245 888</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 009 721</b>	<b>597 316</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>412 405</b>	<b>-268 137</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### **Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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**

I enlighet med medlemmarnas önskan om att minska bilkörning på gården så är parkeringsplatserna 239 och 240 inte längre uthyrda.

Parkeringsdäcket är åtgärdat och vidare planeras för utbyte av motorvärmare.

Åtgärder genomfördes inför OVK, Obligatoriska Ventilations Kontrollen. OVK har därefter genomförts.

Radonmätning påbörjades.

Överlämnat hela parkeringsförvaltningen till SBC.

Arborist har undersökt träd på gården och tagit ner 5 träd som var sjuka.

Föreningen har drabbats av flera vattenskador.

Gårdstädningar, en på våren och en på hösten, har genomförts ihop med Minören 1.

Årliga besiktningarna av hissar och lekplats har genomförts.

Omförhandlingar av föreningens lån har gjorts.

### **Händelser efter året**

Radonmätning påbörjades under hösten och beroende på resultatet så kan åtgärder behöva göras.

Lekplatsbesiktning gjordes på hösten och åtgärder ska vidtas i enlighet med besiktningsprotokollet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	671	661	610	576
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	803	794	818	1 123
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 756	7 573	7 573	7 603
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	37	51	63
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	82	66	79	109
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	76	66	54	53
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	245	256	290	279
Soliditet (%)	48	48	49	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-519	-738	-972	-1 012
Nettoomsättning (tkr)	3 970	3 846	3 606	3 520

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-519 400
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 424 417
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 700
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-11 112 517</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	173 169
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-10 939 348</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 970 279	3 846 075
Övriga rörelseintäkter	Not 2	4 205	35 548
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 974 484</b>	<b>3 881 623</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-2 288 533	-2 324 996
Övriga externa kostnader	Not 4	-200 084	-221 140
Personalkostnader	Not 5	-257 797	-268 747
Avskrivningar	Not 6	-386 111	-385 993
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 132 525</b>	<b>-3 200 876</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>841 959</b>	<b>680 746</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		283	1 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 361 642	-1 420 108
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 361 359</b>	<b>-1 418 895</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-519 400</b>	<b>-738 149</b>



## Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 7	77 656 420	78 042 532
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>77 656 420</b>	<b>78 042 532</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>77 656 420</b>	<b>78 042 532</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	60	-400
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	829 897	676 974
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>829 957</b>	<b>676 574</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	304 703	31 453
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>304 703</b>	<b>31 453</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 134 660</b>	<b>708 026</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>78 791 080</b>	<b>78 750 558</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		47 627 152	47 627 152
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 064 519	1 185 706
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 691 671</b>	<b>48 812 858</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 593 117	-9 976 155
Årets resultat		-519 400	-738 149
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 112 517</b>	<b>-10 714 304</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 579 155</b>	<b>38 098 555</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	40 487 500	39 530 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 487 500</b>	<b>39 530 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		193 566	398 195
Skatteskulder		150 300	148 320
Övriga skulder		47 496	7 397
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	333 064	568 091
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>724 426</b>	<b>1 122 003</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 791 080</b>	<b>78 750 558</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	63 000 000	63 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
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

<b>Not 1</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Årsavgifter	3 502 491	3 450 731
	Hyror bostäder	258 139	258 139
	Hyror lokaler	6 000	3 000
	Hyror parkering	191 550	135 300
	Bredbandsintäkter	8 676	6 515
	Avgiftsreduktion självförvaltning	-27 560	-34 980
	Elintäkter	0	1 414
	Gemensamhetslokal	31 000	25 650
	Gästlägenhet	0	300
	Öresutjämning	-18	5
		<b>3 970 279</b>	<b>3 846 075</b>

<b>Not 2</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Fakturerade kostnader	3 445	0
	Försäkringsersättning	0	34 346
	Övriga intäkter	760	1 202
		<b>4 205</b>	<b>35 548</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 991	68 376
	Fastighetsskötsel beställning	17 103	2 369
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	159 756	61 715
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 140	10 719
	Snöröjning/sandning	0	30 305
	OVK Obl. Ventilationskontroll	92 994	0
	Hissbesiktning	0	6 830
	Myndighetstillsyn	12 390	0
	Garage	8 450	8 100
	Gård	1 375	5 532
	Serviceavtal	124 862	77 447
	Förbrukningsmateriel	2 621	16 206
	Störningsjour och larm	973	0
		<b>503 654</b>	<b>287 599</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	3 352	76 472
	Lås	0	298
	VVS	30 997	19 013
	Ventilation	6 006	156 978
	Elinstallationer	12 260	4 468
	Hiss	15 745	30 172
	Tak	0	60 716
	Skador/klotter/skadegörelse	0	34 346
	Vattenskada	42 872	2 438
		<b>111 231</b>	<b>384 900</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	20 730
	Elinstallationer	23 431	0
	Hiss	106 313	197 438
	Tak	0	71 719
	Garage/parkering	43 425	0
		<b>173 169</b>	<b>289 887</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	200 940	203 108
	Värme	457 800	364 695
	Vatten	420 100	366 046
	Sophämtning/renhållning	157 824	100 106
	Grovsopor	688	5 231
		<b>1 237 351</b>	<b>1 039 186</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	27 218	51 910
	Självrisk	3 000	0
	Bredband	156 980	197 145
		<b>187 198</b>	<b>249 055</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>75 930</b>	<b>74 370</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 288 533</b>	<b>2 324 996</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Tele- och datakommunikation	563	1 068
	Juridiska åtgärder	0	5 750
	Inkassering avgift/hyra	0	4 638
	Hysesförluster	200	0
	Övriga förluster	0	1 149
	Revisionsarvode extern revisor	47 500	4 050
	Föreningskostnader	6 116	5 727
	Styrelseomkostnader	491	4 000
	Fritids- och trivselkostnader	1 645	1 989
	Förvaltningsarvode	99 912	97 378
	Förvaltningsarvoden övriga	0	325
	Administration	4 488	5 904
	Korttidsinventarier	33 240	0
	Konsultarvode	0	77 303
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 930	11 860
		<b>200 084</b>	<b>221 140</b>

<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	151 210	143 350
	Löner	51 856	46 156
	Kostnadsersättningar	0	17 082
	Sociala kostnader	54 731	62 159
		<b>257 797</b>	<b>268 747</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	278 568	278 568
	Förbättringar	83 780	83 662
	Markanläggning	23 763	23 763
		<b>386 111</b>	<b>385 993</b>

<b>Not 7</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>			
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
Vid årets början		81 503 284	81 503 284
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>81 503 284</b>	<b>81 503 284</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
Vid årets början		-3 460 752	-3 074 759
Årets avskrivningar enligt plan		-386 111	-385 993
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>		<b>-3 846 863</b>	<b>-3 460 752</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		<b>77 656 420</b>	<b>78 042 532</b>
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		23 877 296	23 877 296
<b>Taxeringsvärde</b>			
Taxeringsvärde byggnad		51 092 000	51 092 000
Taxeringsvärde mark		26 043 000	26 043 000
		<b>77 135 000</b>	<b>77 135 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
Bostäder		77 000 000	77 000 000
Lokaler		135 000	135 000
		<b>77 135 000</b>	<b>77 135 000</b>
<b>Not 8</b>		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>			
Kundfordringar		25 491	12 258
Skattekonto		99 388	98 852
Klientmedel hos SBC		705 018	565 864
		<b>829 897</b>	<b>676 974</b>
<b>Not 9</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
			<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		40 841 078	0
Upplåtelseavgifter		7 835 507	0
Ack kostnad för nyupplåtelse		-1 049 433	0
Fond för yttre underhåll		1 064 519	-289 887
<b>S:a bundet eget kapital</b>		<b>48 691 671</b>	<b>-289 887</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 593 117	-448 262
Årets resultat		-519 400	738 149
<b>S:a ansamlad förlust</b>		<b>-11 112 517</b>	<b>289 887</b>
<b>S:a eget kapital</b>		<b>37 579 155</b>	<b>0</b>
			<b>38 098 555</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Vid årets början	1 185 706	1 017 006
	Reservering enligt stadgar	168 700	168 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-289 887	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 064 519</b>	<b>1 185 706</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2015-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>ändringsda</b>	
	Handelsbanken	5,815 %	6 810 000	10 810 000	2018-06-01
	Handelsbanken	2,540 %	0	5 000 000	2015-12-30
	Handelsbanken	1,860 %	16 957 500	17 000 000	2019-01-30
	Handelsbanken	3,270 %	6 720 000	6 720 000	2017-09-30
	Handelsbanken	1,800 %	10 000 000	0	2019-12-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>40 487 500</b>	<b>39 530 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>40 487 500</b>	<b>39 530 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 487 500 kr.

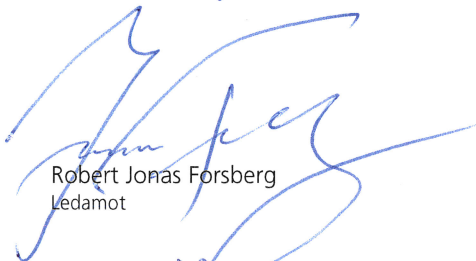
<b>Not 12</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Arvoden	0	66 850
	Sociala avgifter	0	25 592
	Ränta	0	155 404
	Förutbetalda avgifter och hyror	333 064	320 245
		<b>333 064</b>	<b>568 091</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

VAXHOLM den 12 / 4 2016



Robert Jonas Forsberg  
Ledamot



Anette Cecilia Johansson  
Ledamot



Märta Ingrid Jörgensen  
Ledamot

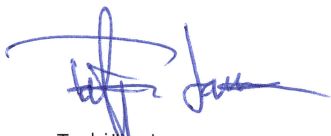


Annika Kristina Rönntoft  
Ledamot

Sofia Maria Thomsson  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2016



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 2015.

#### *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 2015 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 2015.

#### *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.

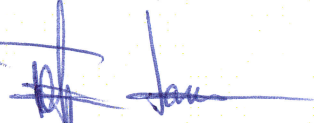
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 15 april 2016



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2016</b>	<b>Utfall 2015</b>	<b>Budget 2015</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 554 252	3 502 491	3 450 730
Hyror bostäder	258 140	258 139	258 140
Hyror lokaler	12 000	6 000	12 000
Hyror parkering	189 000	191 550	175 000
Bredbandsintäkter	8 680	8 676	8 680
Avgiftsreduktion självförvaltning	-25 440	-27 560	-25 440
Elintäkter	0	0	12 000
Gemensamhetslokal	0	31 000	12 000
Gästlägenhet	0	0	5 000
Öresutjämning	0	-18	0
Fakturerade kostnader	0	3 445	0
Försäkringsersättning	0	0	20 000
Övriga intäkter	720	760	0
	<b>3 997 352</b>	<b>3 974 484</b>	<b>3 928 110</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-88 100	-71 991	-86 400
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-17 103	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-163 000	-159 756	-160 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-11 140	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-92 994	0
Hissbesiktning	-7 000	0	-6 200
Myndighetstillsyn	0	-12 390	0
Garage	0	-8 450	0
Gård	-5 000	-1 375	-5 000
Serviceavtal	-105 100	-124 862	-100 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-2 621	-5 000
Störningsjour och larm	0	-973	0
Brandskydd	0	0	-1 000
	<b>-373 200</b>	<b>-503 654</b>	<b>-363 600</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-250 000	0	-200 000
Hyreslägenheter	0	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-16 000
Tvättstuga	0	-3 352	0
VVS	0	-30 997	0
Ventilation	0	-6 006	-100 000
Elinstallationer	0	-12 260	0
Hiss	0	-15 745	0
Vattenskada	0	-42 872	0
	<b>-250 000</b>	<b>-111 231</b>	<b>-366 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Elinstallationer	0	-23 431	0
Hiss	0	-106 313	-150 000
Garage/parkering	0	-43 425	-75 000
	<b>0</b>	<b>-173 169</b>	<b>-225 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-228 500	-200 940	-200 000
Värme	-458 900	-457 800	-400 000
Vatten	-419 600	-420 100	-310 000
Sophämtning/renhållning	-161 000	-157 824	-80 000
Grovsopor	0	-688	0
	<b>-1 268 000</b>	<b>-1 237 351</b>	<b>-990 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-44 800	-27 218	-40 000
Självrisk	0	-3 000	0
Bredband	-185 600	-156 980	-185 700
	<b>-230 400</b>	<b>-187 198</b>	<b>-225 700</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-77 476	-75 930	-75 910
	<b>-77 476</b>	<b>-75 930</b>	<b>-75 910</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	0	-563	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	0	-3 000
Hysesförluster	0	-200	0
Revisionsarvode extern revisor	-48 500	-47 500	-53 600
Föreningskostnader	-6 000	-6 116	-3 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-491	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 645	-8 000
Förvaltningsarvode	-101 900	-99 912	-101 100
Administration	-12 000	-4 488	-5 000
Korttidsinventarier	-15 000	-33 240	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 930	-6 000
	<b>-196 400</b>	<b>-200 084</b>	<b>-186 700</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-8 500	-8 464	-5 000
Lön - lokalvård	-25 400	-25 392	-43 878
Lön - övrigt	0	-18 000	0
Styrelsearvode	-133 500	-133 010	-133 500
Övriga arvoden	-18 200	-18 200	0
Bilersättning skattefri	0	0	-5 000
Arbetsgivaravgifter	-52 600	-54 731	-42 000
	<b>-238 200</b>	<b>-257 797</b>	<b>-229 378</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-278 600	-278 568	-278 600
Förbättringar	-64 300	-83 780	-83 780
Markanläggning	-23 800	-23 763	-23 800
	<b>-366 700</b>	<b>-386 111</b>	<b>-386 180</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 000 376</b>	<b>-3 132 525</b>	<b>-3 048 468</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>996 976</b>	<b>841 959</b>	<b>879 642</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	64	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	196	0
Låneräntor	-1 012 895	-1 361 447	-1 362 571
Räntekostnader skattekonto	0	-80	0
Övriga räntekostnader	0	-115	0
	<b>-1 012 895</b>	<b>-1 361 359</b>	<b>-1 362 571</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-15 919</b>	<b>-519 400</b>	<b>-482 929</b>