

Foto: Jörgen Jörgensen

ÅRSREDOVISNING 2016  
Brf Minören 2 i Vaxholm



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Minören 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2048.
- 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 att höjas.

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
Sofia Maria Thomsson	Ledamot

Britta Maria Forsberg	Suppleant
Maria Ann-Charlotte Lundh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Valberedning

Eva Gerling	Sammanställande
Susanne Raask	

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18.

### 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.

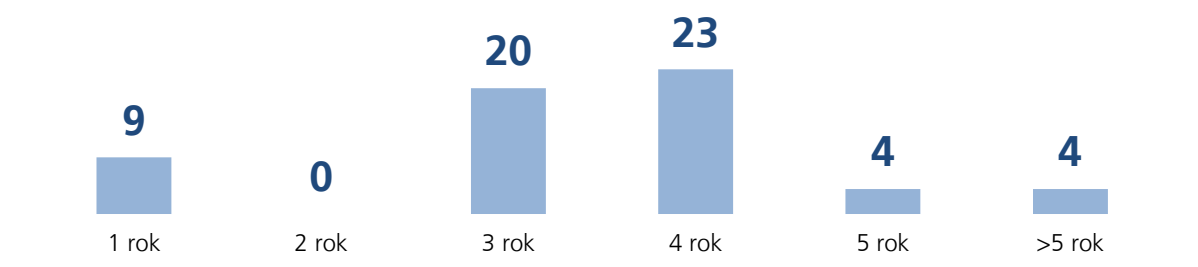
Värdeåret är 1993.

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
Byte av ventilationsfläktar i 2 hus	2016	
Hissbesiktning	2016	Årlig besiktning
Lekplatsbesiktning	2016	Årlig besiktning

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte av sanitetsporslin i en hyreslägenhet	2017	
Byte av motorvärmare	2017	Planeras ihop med Minören 1
Byte av ventilationsfläktar i resterande hus	2017	
Åtgärder efter lekplats besiktningen	2017	
Renovering av samtliga radiatorer i respektive lägenheter	2018	
Målning av trapphus	2019	Preliminärt
Utbyte till ledbelysning i samtliga trapphus	Slutfört 2013 av befintlig armatur till ca 60 %	Resterande utbyte planeras till 2018

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
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 ett samarbetsavtal 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.

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

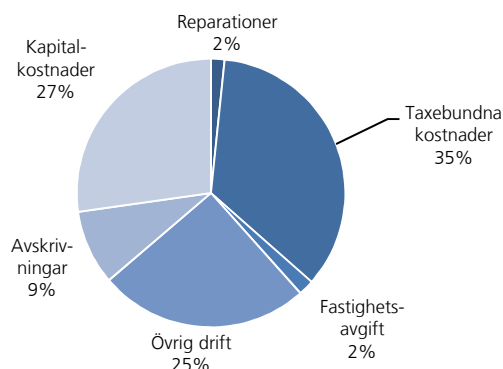
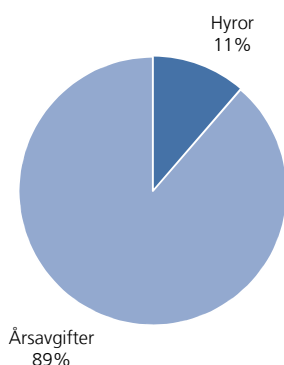
Styrelsen har under året och i sitt arbete tagit stor hänsyn till den sk försiktighetsprincipen i det nuvarande och det framtida arbetet.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 009 721</b>	<b>597 316</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 014 578	3 974 484
Finansiella intäkter	105	283
Ökning av långfristiga skulder	0	957 500
Ökning av kortfristiga skulder	82 895	0
	<b>4 097 578</b>	<b>4 932 267</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 636 373	2 746 414
Finansiella kostnader	1 109 153	1 361 642
Ökning av kortfristiga fordringar	5 794	14 229
Minskning av långfristiga skulder	170 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	397 577
	<b>3 921 320</b>	<b>4 519 862</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 185 979</b>	<b>1 009 721</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>176 258</b>	<b>412 405</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 1 268 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 räkenskapsåret

Ventilationsfläktarna i 2 hus har bytts ut då det inte längre går att få tag på reservdelar till de fläktar som var installerade från början.

Radonmätning har gjorts och visar att vi generellt ligger klart under gränsvärdena. De flesta resultaten var väldigt låga.

Föreningen ingick i en test för Bredbandsbolaget och som betalning fick vi TV och bredband uppgraderat utan ytterligare kostnad.

I undercentralerna har byte gjorts av värmeväxlare för vatten.

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

Årlig besiktning av hissar och lekplats har genomförts.

Omförhandling av föreningens lån har gjorts vilket minskar räntekostnaderna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81 st  
Tillkommande medlemmar: 7 st  
Avgående medlemmar: 12 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	681	671	661	610
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	785	803	794	818
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 724	7 756	7 573	7 573
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	36	37	51
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	103	82	66	79
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	96	76	66	54
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	200	245	256	290
Soliditet (%)	48	48	48	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-97	-519	-738	-972
Nettoomsättning (tkr)	4 014	3 970	3 846	3 606

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	1 233 219	168 700	0	1 064 519
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>48 860 371</b>	<b>168 700</b>	<b>0</b>	<b>48 691 671</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-11 281 217	-168 700	-519 400	-10 593 117
Årets resultat	-97 495	-97 495	519 400	-519 400
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-11 378 712</b>	<b>-266 195</b>	<b>0</b>	<b>-11 112 517</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>37 481 659</b>	<b>-97 495</b>	<b>0</b>	<b>37 579 155</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-97 495
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 112 517
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-168 700
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-11 378 712</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta

37 125
<b>-11 341 587</b>

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 013 978	3 970 279
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	4 205
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 014 578</b>	<b>3 974 484</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 222 616	-2 288 533
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 391	-200 084
Personalkostnader	Not 6	-243 367	-257 797
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-366 652	-386 111
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 003 025</b>	<b>-3 132 525</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 011 553</b>	<b>841 959</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		105	283
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 109 153	-1 361 642
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 109 048</b>	<b>-1 361 359</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-97 495</b>	<b>-519 400</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-97 495</b>	<b>-519 400</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	77 289 768	77 656 420
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>77 289 768</b>	<b>77 656 420</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>77 289 768</b>	<b>77 656 420</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	-90	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 033 638	829 897
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 033 548</b>	<b>829 957</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	283 164	304 703
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>283 164</b>	<b>304 703</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 316 712</b>	<b>1 134 660</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>78 606 480</b>	<b>78 791 080</b>

## Balansräkning

		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		47 627 152	47 627 152
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 233 219	1 064 519
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 860 371</b>	<b>48 691 671</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 281 217	-10 593 117
Årets resultat		-97 495	-519 400
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 378 712</b>	<b>-11 112 517</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 481 659</b>	<b>37 579 155</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	40 317 500	40 487 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 317 500</b>	<b>40 487 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		110 013	193 566
Skatteskulder		153 330	150 300
Övriga skulder		18 688	47 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	525 290	333 064
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>807 321</b>	<b>724 426</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 606 480</b>	<b>78 791 080</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (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.

Avskrivningar	2016	2015
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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 554 252	3 502 491
Hyror bostäder	258 139	258 139
Hyror lokaler	0	6 000
Hyror parkering	190 100	191 550
Hyror förråd	6 000	0
Bredbandsintäkter	8 676	8 676
Avgiftsreduktion självförvaltning	-25 440	-27 560
Gemensamhetslokal	0	31 000
Gästlägenhet	22 290	0
Öresutjämning	-39	-18
	<b>4 013 978</b>	<b>3 970 279</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	0	3 445
Övriga intäkter	600	760
	<b>600</b>	<b>4 205</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 013	71 991
	Fastighetsskötsel beställning	4 905	17 103
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	159 756	159 756
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	11 140
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	92 994
	Hissbesiktning	15 584	0
	Myndighetstillsyn	0	12 390
	Gemensamma utrymmen	425	0
	Garage	0	8 450
	Gård	4 474	1 375
	Serviceavtal	125 814	124 862
	Förbrukningsmateriel	2 796	2 621
	Störningsjour och larm	0	973
		<b>371 767</b>	<b>503 654</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	2 336	0
	Tvättstuga	0	3 352
	Entré/trapphus	13 945	0
	VVS	8 973	30 997
	Värmeanläggning/undercentral	14 244	0
	Ventilation	0	6 006
	Elinstallationer	0	12 260
	Hiss	13 138	15 745
	Garage/parkering	9 079	0
	Vattenskada	3 239	42 872
		<b>64 954</b>	<b>111 231</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	37 125	0
	Elinstallationer	0	23 431
	Hiss	0	106 313
	Garage/parkering	0	43 425
		<b>37 125</b>	<b>173 169</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	234 560	200 940
	Värme	570 075	457 800
	Vatten	535 185	420 100
	Sophämtning/renhållning	82 859	157 824
	Grovsopor	0	688
		<b>1 422 679</b>	<b>1 237 351</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	66 711	27 218
	Självrisk	0	3 000
	Bredband	181 980	156 980
		<b>248 691</b>	<b>187 198</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>77 400</b>	<b>75 930</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 222 616</b>	<b>2 288 533</b>



<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	200	563
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Hysesförluster	0	200
	Revisionsarvode extern revisor	40 000	47 500
	Föreningskostnader	7 839	6 116
	Styrelseomkostnader	2 953	491
	Fritids- och trivselkostnader	382	1 645
	Förvaltningsarvode	103 985	99 912
	Administration	4 641	4 488
	Korttidsinventarier	0	33 240
	Konsultarvode	3 186	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 930	5 930
		<b>170 391</b>	<b>200 084</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	134 400	151 210
	Löner	51 856	51 856
	Sociala kostnader	57 111	54 731
		<b>243 367</b>	<b>257 797</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	278 568	278 568
	Förbättringar	64 321	83 780
	Markanläggning	23 763	23 763
		<b>366 652</b>	<b>386 111</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	<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	-3 846 863	-3 460 752
	Årets avskrivningar enligt plan	-366 652	-386 111
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 213 515</b>	<b>-3 846 863</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>77 289 768</b>	<b>77 656 420</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 877 296	23 877 296
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	53 083 000	51 092 000
	Taxeringsvärde mark	30 049 000	26 043 000
		<b>83 132 000</b>	<b>77 135 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	83 000 000	77 000 000
	Lokaler	132 000	135 000
		<b>83 132 000</b>	<b>77 135 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	27 559	25 491
	Skattekonto	100 663	99 388
	Klientmedel hos SBC	902 815	705 018
	Inkasso	2 601	0
		<b>1 033 638</b>	<b>829 897</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 064 519	1 185 706
	Reservering enligt stadgar	168 700	168 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-289 887
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 233 219</b>	<b>1 064 519</b>

**Not  
11**

## SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Handelsbanken	5,810 %	6 810 000	6 810 000	2018-06-01
Handelsbanken	1,860 %	16 787 500	16 957 500	2019-01-30
Handelsbanken	3,270 %	6 720 000	6 720 000	2017-09-30
Handelsbanken	1,800 %	10 000 000	10 000 000	2019-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>40 317 500</b>	<b>40 487 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>40 317 500</b>	<b>40 487 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 317 500 kr.

**Not 12**

## STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

**Not 13**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Under året ska ventilationsfläktarna i resterande hus bytas ut.

Från den 1 februari har vi möjlighet att sortera matavfallet som förutom att vi kan bidra med en miljöanpassning också ger en lägre kostnad för vår sophantering.

Minören 2 har beviljats 117 000 kr (maximalt 50 % av kostnaden) via Klimatklivet för att sätta upp laddningsstationer för elfordon. Detta arbete måste enligt villkoren vara färdigt senast 15 december 2017. Motorvärmarna kommer att bytas ut mot det antal laddningsstationerna som pengarna räcker till.

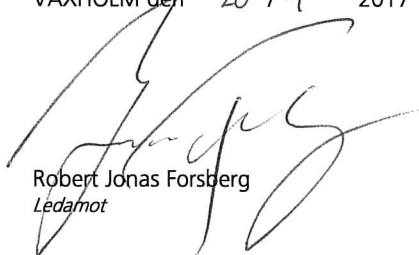
<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	72 300	0
	Sociala avgifter	22 700	0
	Ränta	97 900	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	332 390	333 064
		<b>525 290</b>	<b>333 064</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

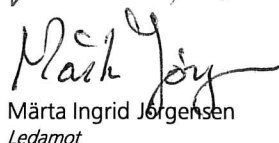
VAXHOLM den 20 / 4 2017



Robert Jonas Forsberg  
*Ledamot*



Anette Cecilia Johansson  
*Ledamot*



Märta Ingrid Jørgensen  
*Ledamot*



Sofia Maria Thomsson  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2017



Torbjörn Larsson  
*Auktoriserad revisor*



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minören 2 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Minören 2 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 21 april 2017

KPMG AB



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 696 422	3 554 252	3 554 252
Hyror bostäder	258 140	258 139	258 140
Hyror lokaler	0	0	12 000
Hyror parkering	189 000	190 100	189 000
Hyror förråd	0	6 000	0
Bredbandsintäkter	8 680	8 676	8 680
Avgiftsreduktion självförvaltning	-25 440	-25 440	-25 440
Gästlägenhet	12 000	22 290	0
Öresutjämning	0	-39	0
Övriga intäkter	760	600	720
	<b>4 139 562</b>	<b>4 014 578</b>	<b>3 997 352</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-60 000	-58 013	-88 100
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-4 905	-4 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-163 000	-159 756	-163 000
Hissbesiktning	-16 000	-15 584	-7 000
Gemensamma utrymmen	0	-425	0
Gård	-5 000	-4 474	-5 000
Serviceavtal	-127 400	-125 814	-105 100
Förbrukningsmateriel	-1 000	-2 796	-1 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
	<b>-377 400</b>	<b>-371 767</b>	<b>-373 200</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	-2 336	-250 000
Hyreslägenheter	-20 000	0	0
Entré/trapphus	0	-13 945	0
VVS	0	-8 973	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-14 244	0
Hiss	0	-13 138	0
Mark/gård/utemiljö	-30 000	0	0
Garage/parkering	0	-9 079	0
Vattenskada	-50 000	-3 239	0
	<b>-100 000</b>	<b>-64 954</b>	<b>-250 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS	0	-37 125	0
Ventilation	-150 000	0	0
	<b>-150 000</b>	<b>-37 125</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-215 000	-234 560	-228 500
Värme	-528 000	-570 075	-458 900
Vatten	-462 000	-535 185	-419 600
Sophämtning/renhållning	-165 700	-82 859	-161 000
	<b>-1 370 700</b>	<b>-1 422 679</b>	<b>-1 268 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-68 000	-66 711	-44 800
Bredband	-185 600	-181 980	-185 600
	<b>-253 600</b>	<b>-248 691</b>	<b>-230 400</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-79 984	-77 400	-77 476
	<b>-79 984</b>	<b>-77 400</b>	<b>-77 476</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-200	-200	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-1 275	0
Revisionsarvode extern revisor	-40 800	-40 000	-48 500
Föreningskostnader	-6 000	-7 839	-6 000
Styrelseomkostnader	-500	-2 953	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-382	-2 000
Förvaltningsarvode	-106 100	-103 985	-101 900
Administration	-5 000	-4 641	-12 000
Korttidsinventarier	0	0	-15 000
Konsultarvode	0	-3 186	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 930	-6 000
	<b>-167 600</b>	<b>-170 391</b>	<b>-196 400</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-12 700	-12 696	-8 500
Lön - lokalvård	-21 200	-21 160	-25 400
Lön - övrigt	-18 000	-18 000	0
Styrelsearvode	-177 900	-134 400	-133 500
Övriga arvoden	0	0	-18 200
Arbetsgivaravgifter	-66 600	-57 111	-52 600
	<b>-296 400</b>	<b>-243 367</b>	<b>-238 200</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-278 600	-278 568	-278 600
Förbättringar	-64 300	-64 321	-64 300
Markanläggning	-23 800	-23 763	-23 800
	<b>-366 700</b>	<b>-366 652</b>	<b>-366 700</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 162 384</b>	<b>-3 003 025</b>	<b>-3 000 376</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>977 178</b>	<b>1 011 553</b>	<b>996 976</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	24	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	81	0
Låneräntor	-960 000	-1 108 868	-1 012 895
Räntekostnader skattekonto	0	-285	0
	<b>-960 000</b>	<b>-1 109 048</b>	<b>-1 012 895</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>17 178</b>	<b>-97 495</b>	<b>-15 919</b>