



Foto: Jörgen Jörgensen

ÅRSREDOVISNING 2017
Brf Minören 2 i Vaxholm

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Minören 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 3%.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 |
| Maria Ann-Charlotte Lundh | Ledamot |
| Sofia Maria Thomsson | Ledamot |

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Vanja Astrid Linnéa Augustsson | Suppleant |
| Eva Helene Söderkvist | 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 2017-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-02. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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.

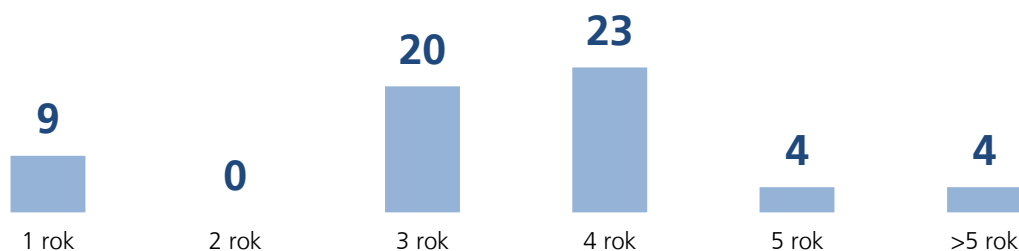
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 550 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
Lägenhetsförråd, tvättstuga

Kommentar

Finns för uthyrning till medlemmar
Finns för uthyrning till medlemmar

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 |
|--|-------------|-------------------------------------|
| Laddstolpar för elbilar | 2017 | Installerat 6 st ihop med Minören 1 |
| Hissbesiktning | 2017 | Årlig besiktning |
| Byte av sanitetsporcelain i en hyreslägenhet | 2017 | |
| Lekplatsbesiktning | 2016 | Årlig besiktning |
| Byte av ventilationsfläktar i alla hus | 2016 - 2017 | |

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--|---|--------------------------------------|
| Ätgärder efter lekplats besiktningen | 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.

| 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 ett samarbetsavtal med Minören 1.

Under våren 2017 anslöt föreningen sig till Polisens grannsamverkan.

All aktuell information finns att läsa på föreningens hemsida 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.

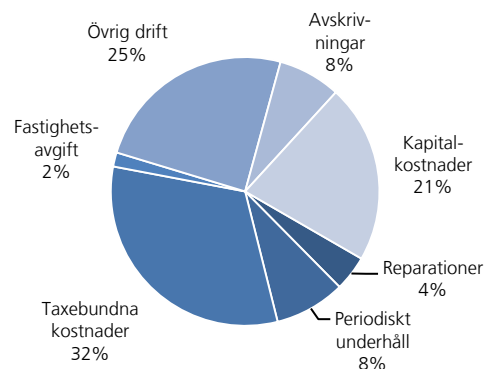
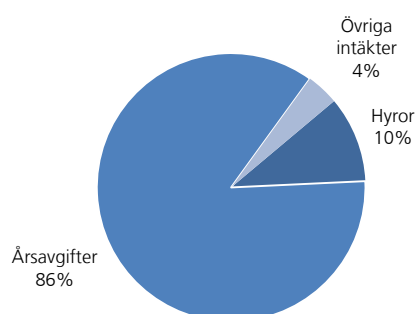
Styrelsen har under året och i sitt arbete tagit stor hänsyn till den sk försiktighetsprincipen i det nuvarande och det framtida arbetet.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 3 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 185 979 | 1 009 721 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 4 311 658 | 4 014 578 |
| Finansiella intäkter | 187 | 105 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 135 842 | 82 895 |
| | 4 447 687 | 4 097 578 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 3 235 583 | 2 636 373 |
| Finansiella kostnader | 981 634 | 1 109 153 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 48 483 | 5 794 |
| Minskning av långfristiga skulder | 0 | 170 000 |
| | 4 265 700 | 3 921 320 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 367 965 | 1 185 979 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 181 987 | 176 258 |

*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 1 315 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

Nya ventilationsfläktar installerade i hus 1, 3, 5, 7 och 9. Fläktarna i hus 11 och 13 är utbytta sedan tidigare.

Ändrad sopsortering i sophuset. Matavfallet kan nu sorteras för sig och glas- och tidningsåtervinning har tagits bort. Förändringen medför sänkta avfallskostnader för både Minören 1 och 2.

6 st laddstolpar för elbilar har installerats ihop med Minören 1. Projektet är delfinansierat med hjälp av Klimatklivet.

Byte av försäkringsbolag till Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring 1 maj.

Gårdsstädningar, 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 räntekostnaden.

Nya stadgar p.g.a. lagändring antogs vid extrastämman i oktober.

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: 76

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 708 | 681 | 671 | 661 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 785 | 785 | 803 | 794 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 7 724 | 7 724 | 7 756 | 7 573 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 37 | 42 | 36 | 37 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 118 | 103 | 82 | 66 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 107 | 96 | 76 | 66 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 177 | 200 | 245 | 256 |
| Soliditet (%) | 47 | 48 | 48 | 48 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -251 | -97 | -519 | -738 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 217 | 4 014 | 3 970 | 3 846 |

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

Förändringar 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 | 1 183 190 | 160 265 | -37 125 | 1 060 050* |
| S:a bundet eget kapital | 48 810 342 | 160 265 | -37 125 | 48 687 202 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -11 328 683 | -160 265 | -60 370 | -11 108 048* |
| Årets resultat | -251 437 | -251 437 | 97 495 | -97 495 |
| S:a ansamlad förlust | -11 580 120 | -411 702 | 37 125 | -11 205 543 |
| S:a eget kapital | 37 230 222 | -251 437 | 0 | 37 481 659 |

*Differens på 173 169kr mot 2016 års årsredovisning. Avser omföring av 2015 års ianspråktagande av fond för yttre underhåll som saknades i årsredovisningen 2016. Se not 10.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -251 437 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -11 168 418 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -160 265 |
| summa balanserat resultat | -11 580 120 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktagas
att i ny räkning överförs

| |
|--------------------|
| 389 699 |
| -11 190 421 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 217 237 | 4 013 978 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 94 421 | 600 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 311 658 | 4 014 578 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 733 879 | -2 222 616 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -191 706 | -170 391 |
| Personalkostnader | Not 6 | -309 998 | -243 367 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -346 065 | -366 652 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 581 648 | -3 003 025 |
| RÖRELSERESULTAT | | 730 010 | 1 011 553 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 187 | 105 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -981 634 | -1 109 153 |
| Summa finansiella poster | | -981 447 | -1 109 048 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -251 437 | -97 495 |
| ÅRETS RESULTAT | | -251 437 | -97 495 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8 | 76 943 703 | 77 289 768 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 76 943 703 | 77 289 768 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 76 943 703 | 77 289 768 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 180 | -90 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9 | 1 174 841 | 1 033 638 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 175 021 | 1 033 548 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 372 161 | 283 164 |
| Summa kassa och bank | 372 161 | 283 164 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 547 181 | 1 316 712 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 78 490 885 | 78 606 480 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 47 627 152 | 47 627 152 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 1 183 190 | 1 060 050 |
| Summa bundet eget kapital | | 48 810 342 | 48 687 202 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -11 328 683 | -11 108 048 |
| Årets resultat | | -251 437 | -97 495 |
| Summa fritt eget kapital | | -11 580 120 | -11 205 543 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 37 230 222 | 37 481 659 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 40 317 500 | 40 317 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 40 317 500 | 40 317 500 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 205 723 | 110 013 |
| Skatteskulder | | 157 620 | 153 330 |
| Övriga skulder | | 48 412 | 18 688 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 531 407 | 525 290 |
| Summa kortfristiga skulder | | 943 162 | 807 321 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 78 490 885 | 78 606 480 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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 | 2017 | 2016 |
|-------------------------|-----------------|--------|
| Byggnader | 200 år | 200 år |
| Fastighetsförbättringar | 10 år | 10 år |
| Säkerhetsdörrar | 40 år | 40 år |
| Bredband | Fullt avskriven | 10 år |
| Markanläggning | 20 år | 20 år |
| LED-belysning | 20 år | 20 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 696 417 | 3 554 252 |
| Hyror bostäder | 258 139 | 258 139 |
| Hyror parkering | 188 833 | 190 100 |
| Hyror förråd | 0 | 6 000 |
| Bredbandsintäkter | 8 676 | 8 676 |
| Avgiftsreduktion självförvaltn | -25 440 | -25 440 |
| Gästlägenhet | 90 570 | 22 290 |
| Öresutjämnning | 42 | -39 |
| | 4 217 237 | 4 013 978 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------|---------------|------------|
| Försäkringsersättning | 37 750 | 0 |
| Övriga intäkter | 56 671 | 600 |
| | 94 421 | 600 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 57 972 | 58 013 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 215 | 4 905 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 159 756 | 159 756 |
| | Hissbesiktning | 0 | 15 584 |
| | Myndighetstillsyn | 960 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 758 | 425 |
| | Gård | 2 650 | 4 474 |
| | Serviceavtal | 124 835 | 125 814 |
| | Förbrukningsmateriel | 3 035 | 2 796 |
| | Teleport/hissanläggning | 973 | 0 |
| | | 351 155 | 371 767 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 2 336 |
| | Tvättstuga | 1 250 | 0 |
| | Entré/trapphus | 18 612 | 13 945 |
| | Lås | 2 200 | 0 |
| | VVS | 16 485 | 8 973 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 4 305 | 14 244 |
| | Ventilation | 5 256 | 0 |
| | Elinstallationer | 3 818 | 0 |
| | Hiss | 56 572 | 13 138 |
| | Garage/parkering | 0 | 9 079 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 3 502 | 0 |
| | Vattenskada | 80 086 | 3 239 |
| | | 192 086 | 64 954 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Installationer | 44 824 | 0 |
| | VVS | 0 | 37 125 |
| | Ventilation | 250 000 | 0 |
| | Elinstallationer | 94 875 | 0 |
| | | 389 699 | 37 125 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 205 974 | 234 560 |
| | Värme | 655 151 | 570 075 |
| | Vatten | 593 665 | 535 185 |
| | Sophämtning/renhållning | 0 | 82 859 |
| | | 1 454 789 | 1 422 679 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 83 950 | 66 711 |
| | Bredband | 181 980 | 181 980 |
| | | 265 930 | 248 691 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 80 220 | 77 400 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 733 879 | 2 222 616 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2017 | 2016 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 900 | 0 |
| | Tele- och datakommunikation | 978 | 200 |
| | Juridiska åtgärder | 8 250 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 700 | 1 275 |
| | Hysesförluster | 1 | 0 |
| | Övriga förluster | 6 000 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 43 750 | 40 000 |
| | Föreningskostnader | 1 463 | 7 839 |
| | Styrelseomkostnader | 102 | 2 953 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 3 677 | 382 |
| | Förvaltningsarvode | 106 836 | 103 985 |
| | Administration | 5 659 | 4 641 |
| | Konsultarvode | 6 460 | 3 186 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 930 | 5 930 |
| | | 191 706 | 170 391 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2017 | 2016 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 202 500 | 134 400 |
| | Löner | 33 856 | 51 856 |
| | Sociala kostnader | 73 642 | 57 111 |
| | | 309 998 | 243 367 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2017 | 2016 |
| | Byggnad | 278 568 | 278 568 |
| | Förbättringar | 43 734 | 64 321 |
| | Markanläggning | 23 763 | 23 763 |
| | | 346 065 | 366 652 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 81 503 284 | 81 503 284 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 81 503 284 | 81 503 284 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -4 213 515 | -3 846 863 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -346 065 | -366 652 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -4 559 580 | -4 213 515 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 76 943 703 | 77 289 768 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 23 877 296 | 23 877 296 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 53 083 000 | 53 083 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 30 049 000 | 30 049 000 |
| | | 83 132 000 | 83 132 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 83 000 000 | 83 000 000 |
| | Lokaler | 132 000 | 132 000 |
| | | 83 132 000 | 83 132 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Kundfordringar | 47 232 | 27 559 |
| | Skattekonto | 131 804 | 100 663 |
| | Klientmedel hos SBC | 995 805 | 902 815 |
| | Inkasso | 0 | 2 601 |
| | | 1 174 841 | 1 033 638 |
| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
| | Vid årets början | 1 060 050 | 1 064 519 |
| | Reservering enligt stadgar | 160 265 | 168 700 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -37 125 | -173 169 |
| | Vid årets slut | 1 183 190 | 1 060 050 |

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2017-12-31 | Belopp 2017-12-31 | Belopp 2016-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken | 5,815 % | 4 810 000 | 6 810 000 | 2018-06-01 |
| Handelsbanken | 1,860 % | 16 787 500 | 16 787 500 | 2019-01-30 |
| Handelsbanken | 1,210 % | 8 720 000 | 6 720 000 | 2020-09-30 |
| Handelsbanken | 1,800 % | 10 000 000 | 10 000 000 | 2019-12-30 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 40 317 500 | 40 317 500 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | 40 317 500 | 40 317 500 | |

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Fastighetsinteckningar

2017-12-31 **2016-12-31**

63 000 000 63 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arvoden
Sociala avgifter
Ränta
Avgifter och hyror

2017-12-31 **2016-12-31**

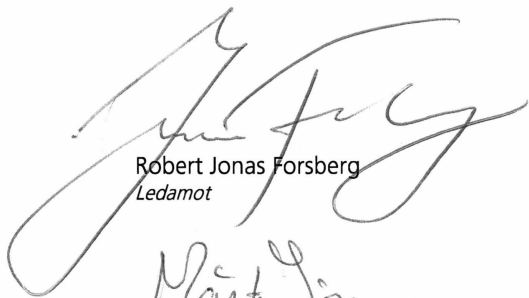
65 401 72 300
20 549 22 700
94 940 97 900
350 517 332 390
531 407 **525 290**

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stampspolning har genomförts i samtliga lägenheter.

Styrelsens underskrifter

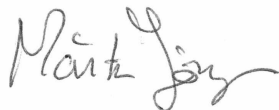
VAXHOLM den 14 / 5 2018



Robert Jonas Forsberg
Ledamot



Anette Cecilia Johansson
Ledamot



Märta Ingrid Jörgensen
Ledamot



Maria Ann-Charlotte Lundh
Ledamot



Sofia Maria Thomsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2018



Torbjörn Larsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minören 2 för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 för-
mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-
slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Minören 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

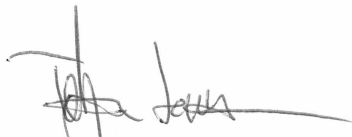
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 17 maj 2018



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Budget

| BUDGET | Budget 2018 | Utfall 2017 | Budget 2017 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Årsavgifter | 3 807 310 | 3 696 417 | 3 696 422 |
| Hyror bostäder | 258 139 | 258 139 | 258 140 |
| Hyror lokaler | 30 000 | 0 | 0 |
| Hyror parkering | 189 000 | 188 833 | 189 000 |
| Hyror förråd | 18 000 | 0 | 0 |
| Bredbandsintäkter | 8 680 | 8 676 | 8 680 |
| Avgiftsreduktion självförvaltn | -25 440 | -25 440 | -25 440 |
| Gästlägenhet | 12 000 | 90 570 | 12 000 |
| Öresutjämning | 0 | 42 | 0 |
| Försäkringsersättning | 0 | 37 750 | 0 |
| Övriga intäkter | 760 | 56 671 | 760 |
| | 4 298 449 | 4 311 658 | 4 139 562 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | -60 000 | -57 972 | -60 000 |
| Fastighetsskötsel beställning | -4 000 | -215 | -4 000 |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | -163 000 | -159 756 | -163 000 |
| Hissbesiktning | -16 000 | 0 | -16 000 |
| Myndighetstillsyn | 0 | -960 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | -1 000 | -758 | 0 |
| Gård | -63 000 | -2 650 | -5 000 |
| Serviceavtal | -134 700 | -124 835 | -127 400 |
| Förbrukningsmateriel | -1 000 | -3 035 | -1 000 |
| Teleport/hissanläggning | 0 | -973 | 0 |
| Störningsjour och larm | 0 | 0 | -1 000 |
| | -442 700 | -351 155 | -377 400 |
| Reparationer | | | |
| Fastighet förbättringar | -250 000 | 0 | 0 |
| Hyseslägenheter | 0 | 0 | -20 000 |
| Tvättstuga | 0 | -1 250 | 0 |
| Entré/trapphus | 0 | -18 612 | 0 |
| Lås | 0 | -2 200 | 0 |
| VVS | 0 | -16 485 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | -4 305 | 0 |
| Ventilation | 0 | -5 256 | 0 |
| Elinstallationer | 0 | -3 818 | 0 |
| Hiss | 0 | -56 572 | 0 |
| Mark/gård/utemiljö | -25 000 | 0 | -30 000 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | -3 502 | 0 |
| Vattenskada | 0 | -80 086 | -50 000 |
| | -275 000 | -192 086 | -100 000 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| Byggnad | -12 200 | 0 | 0 |
| Installationer | 0 | -44 824 | 0 |
| VVS | -60 000 | 0 | 0 |
| Ventilation | 0 | -250 000 | -150 000 |
| Elinstallationer | 0 | -94 875 | 0 |
| | -72 200 | -389 699 | -150 000 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Taxebundna kostnader | | | |
| El | -235 000 | -205 974 | -215 000 |
| Värme | -600 000 | -655 151 | -528 000 |
| Vatten | -573 300 | -593 665 | -462 000 |
| Sophämtning/renhållning | 0 | 0 | -165 700 |
| | -1 408 300 | -1 454 789 | -1 370 700 |
| Övriga driftskostnader | | | |
| Försäkring | -85 600 | -83 950 | -68 000 |
| Bredband | -185 600 | -181 980 | -185 600 |
| | -271 200 | -265 930 | -253 600 |
| Fastighetsskatt | | | |
| Fastighetsskatt/kommunal avg. | -82 600 | -80 220 | -79 984 |
| | -82 600 | -80 220 | -79 984 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | | |
| Kreditupplysning | -1 000 | -900 | 0 |
| Tele- och datakommunikation | -200 | -978 | -200 |
| Juridiska åtgärder | 10 000 | -8 250 | 0 |
| Inkassering avgift/hyra | -1 300 | -1 700 | -1 000 |
| Hysesförluster | 0 | -1 | 0 |
| Övriga förluster | 0 | -6 000 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | -44 600 | -43 750 | -40 800 |
| Föreningskostnader | -6 000 | -1 463 | -6 000 |
| Styrelseomkostnader | -500 | -102 | -500 |
| Fritids- och trivselkostnader | -2 000 | -3 677 | -2 000 |
| Förvaltningsarvode | -110 400 | -106 836 | -106 100 |
| Administration | -5 000 | -5 659 | -5 000 |
| Konsultarvode | 0 | -6 460 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -6 200 | -5 930 | -6 000 |
| | -167 200 | -191 706 | -167 600 |
| Personalkostnader | | | |
| Lön - fastighetsskötsel | -12 700 | -12 696 | -12 700 |
| Lön - lokalvård | -21 200 | -21 160 | -21 200 |
| Lön - övrigt | -18 000 | 0 | -18 000 |
| Styrelsearvode | -136 500 | -184 500 | -177 900 |
| Övriga arvoden | 0 | -18 000 | 0 |
| Arbetsgivaravgifter | -74 300 | -73 642 | -66 600 |
| | -262 700 | -309 998 | -296 400 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | | | |
| Byggnad | -278 600 | -278 568 | -278 600 |
| Förbättringar | -29 000 | -43 734 | -64 300 |
| Markanläggning | -23 800 | -23 763 | -23 800 |
| | -331 400 | -346 065 | -366 700 |
| SA RÖRELSENS KOSTNADER | -3 313 300 | -3 581 648 | -3 162 384 |
| RÖRELSERESULTAT | 985 149 | 730 010 | 977 178 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0 | 143 | 0 |
| Skatteränta ej skattepliktig | 0 | 44 | 0 |
| Låneräntor | -790 000 | -981 261 | -960 000 |
| Räntekostnader skattekonto | 0 | -373 | 0 |
| | -790 000 | -981 447 | -960 000 |
| RESULTAT | 195 149 | -251 437 | 17 178 |