



Foto: Jörgen Jörgensen

ÅRSREDOVISNING 2018
Brf Minören 2 i Vaxholm

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Minören 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 vara oförändrade närmaste året.

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

Annika Kristina Rönntoft	Suppleant
Catja Nicole Zuch	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Vanja Augustsson	
Eva Gerling	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

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

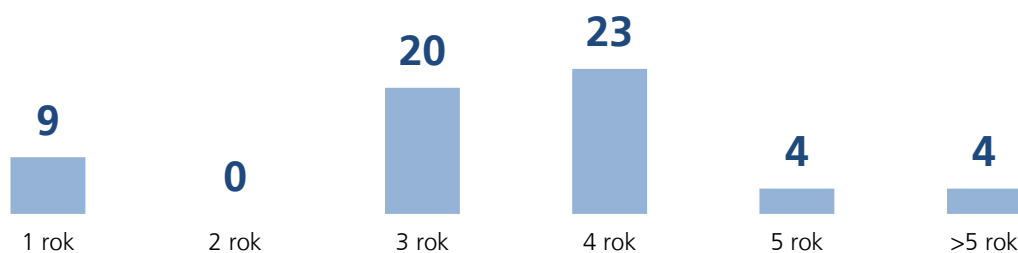
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 7 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

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
Byte av ventilationsstosar	2018	
Stamspolning	2018	
Hissbesiktning	2018	Årlig besiktning
Lekplatsbesiktning	2017	Årlig besiktning

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av samtliga termostater	2019	
Byte av entrémattor	2019	
Målning av trapphus	2019	Arbetet kommer troligen att delas upp på 2 år.
Åtgärder efter lekplats besiktningen	2019	
Sopigloos	2020	Ett projekt är startat tillsammans med Minören 1 för att ändra sophantering.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör, TV & Telefoni	Telenor
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	Adven & EON & Fortum
Hisslarm	Lövestads larmcentral
Yttre förvaltning	Trädgårds-och Idrottsanläggningsservice i Vaxholm AB

Övrig information

Föreningen har ett samarbetsavtal med Minören 1. Under året har det hållits 2 möten.

Vår- och höststädning har genomförts med Minören 1 & 2 och dess medlemmar.

Hysesförhandlingar har förts med Hyresgästföreningen och hyrorna höjdes med 4,5% från 1 juni 2018. Hyrorna har förhandlats ikapp då de inte ändrats sedan 2013.

Alla medlemmar har ett externt källarförråd. Föreningen har ett gruppanslutningsavtal med Telenor som omfattar både bredband, TV och telefoni. Basutbudet ingår i medlemsavgiften.

Föreningen är ansluten till Polisens grannsamverkan.

Radonmätning gjordes 2016 och visade att alla lägenheter har radonhalter under gränsvärdena. De flesta resultaten var mycket låga.

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

Föreningens ekonomi

Omdisposition av befintliga lån har gjorts enligt plan. Detta beräknas minska föreningens finansiella kostnader 2019 med ca 60.000 kr jämfört med 2018. Kostnaderna för tvättstugan beräknas minska då maskinerna efter avtalstidens slut med Entema friköptes i slutet av 2018.

Styrelsen har under året och i sitt arbete tagit stor hänsyn till den s k försiktighetsprincipen i nuvarande och framtida arbeten.

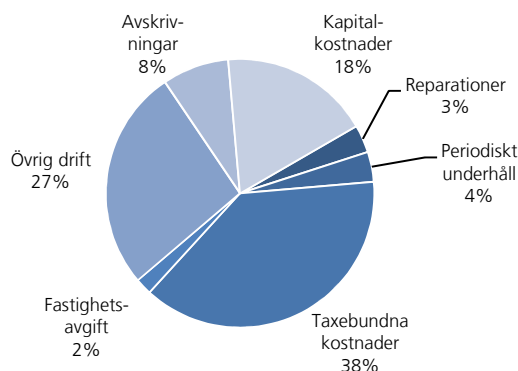
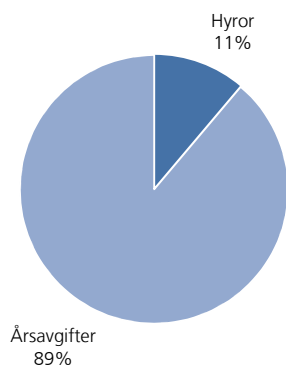
Föreningens likviditet är att anse som fortsatt god och med gott om kreditutrymme.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 367 965	1 185 979
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 301 175	4 311 658
Finansiella intäkter	51	187
Minskning kortfristiga fordringar	39 061	0
Ökning av kortfristiga skulder	30 003	135 842
	4 370 291	4 447 687
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 069 721	3 235 583
Finansiella kostnader	747 768	981 634
Ökning av kortfristiga fordringar	0	48 483
	3 817 489	4 265 700
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 920 767	1 367 965
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	552 801	181 987

*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 1 337 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

Stamspolning har gjorts i alla lägenheter.

Alla ventilationsstosar på taken byttes ut.

Vi har haft ett fullservice och underhållsavtal av tvättstugan med Entema. Avtalet var 10-årigt och har inte förlängts. Maskinerna är nu friköpta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	728	708	681	671
Hyror/m ² hyresrättsyta	802	785	785	803
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 724	7 724	7 724	7 756
Elkostnad/m ² totalyta	37	37	42	36
Värmekostnad/m ² totalyta	127	118	103	82
Vattenkostnad/m ² totalyta	121	107	96	76
Kapitalkostnader/m ² totalyta	135	177	200	245
Soliditet (%)	48	47	48	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	152	-251	-97	-519
Nettoomsättning (tkr)	4 300	4 217	4 014	3 970

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	953 756	160 265	-389 699	1 183 190
S:a bundet eget kapital	48 580 908	160 265	-389 699	48 810 342
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 350 686	-160 265	138 262	-11 328 683
Årets resultat	152 341	152 341	251 437	-251 437
S:a ansamlad förlust	-11 198 345	-7 924	389 699	-11 580 120
S:a eget kapital	37 382 563	152 341	0	37 230 222

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	152 341
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 190 421
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-160 265</u>
summa balanserat resultat	-11 198 345

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>152 412</u>
att i ny räkning överförs	-11 045 933

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 300 455	4 217 237
Övriga rörelseintäkter	Not 3	720	94 421
Summa rörelseintäkter		4 301 175	4 311 658
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 563 325	-2 733 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 832	-191 706
Personalkostnader	Not 6	-297 564	-309 998
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-331 396	-346 065
Summa rörelsekostnader		-3 401 117	-3 581 648
RÖRELSERESULTAT		900 058	730 010
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-747 768	-981 634
Summa finansiella poster		-747 717	-981 447
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		152 341	-251 437
ÅRETS RESULTAT		152 341	-251 437

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	76 612 307	76 943 703
Summa materiella anläggningstillgångar	76 612 307	76 943 703
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	76 612 307	76 943 703
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 156	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 646 184	1 174 841
Summa kortfristiga fordringar	1 652 340	1 175 021
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	408 582	372 161
Summa kassa och bank	408 582	372 161
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 060 922	1 547 181
SUMMA TILLGÅNGAR	78 673 229	78 490 885

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 627 152	47 627 152
Fond för yttre underhåll	Not 10	953 756	1 183 190
Summa bundet eget kapital		48 580 908	48 810 342
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 350 686	-11 328 683
Årets resultat		152 341	-251 437
Summa fritt eget kapital		-11 198 345	-11 580 120
SUMMA EGET KAPITAL		37 382 563	37 230 222
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		110 349	205 723
Skatteskulder		161 760	157 620
Övriga skulder		5 896	48 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	695 161	531 407
Summa kortfristiga skulder		973 166	943 162
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 673 229	78 490 885

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 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	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Säkerhetsdörrar	40 år	40 år
Bredband	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Markanläggning	20 år	20 år
LED-belysning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 800 925	3 696 417
Hyror bostäder	263 947	258 139
Hyror parkering	195 400	188 833
Hyror förråd	18 000	0
Bredbandsintäkter	8 676	8 676
Avgiftsreduktion självförvaltn	-24 115	-25 440
Gästlägenhet	37 671	90 570
Öresutjämnning	-49	42
	4 300 455	4 217 237

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	37 750
Övriga intäkter	720	56 671
	720	94 421

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	57 594	57 972
	Fastighetskötsel beställning	0	215
	Fastighetskötsel gård entreprenad	159 756	159 756
	Hissbesiktning	9 159	0
	Myndighetstillsyn	0	960
	Gemensamma utrymmen	159	758
	Gård	5 725	2 650
	Serviceavtal	81 339	124 835
	Förbrukningsmateriel	5 555	3 035
	Teleport/hissanläggning	983	973
	Fordon	1 054	0
		321 324	351 155
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	288	0
	Tvättstuga	22 659	1 250
	Entré/trapphus	24 573	18 612
	Lås	0	2 200
	VVS	39 553	16 485
	Värmeanläggning/undercentral	10 254	4 305
	Ventilation	5 688	5 256
	Elinstallationer	5 245	3 818
	Hiss	13 564	56 572
	Huskropp utvändigt	6 559	0
	Garage/parkering	124	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 502
	Vattenskada	11 516	80 086
		140 021	192 086
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	0	44 824
	VVS	53 750	0
	Ventilation	0	250 000
	Elinstallationer	0	94 875
	Tak	98 662	0
		152 412	389 699
	Taxebundna kostnader		
	El	207 182	205 974
	Värme	702 510	655 151
	Vatten	669 126	593 665
	Grovsopor	4 514	0
		1 583 333	1 454 789
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	92 402	83 950
	Samfällighetsavgift	10 313	0
	Bredband	181 980	181 980
		284 695	265 930
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	81 540	80 220
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 563 325	2 733 879

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	900
	Tele- och datakommunikation	667	978
	Juridiska åtgärder	9 625	8 250
	Inkassering avgift/hyra	2 550	1 700
	Hysesförluster	0	1
	Övriga förluster	0	6 000
	Revisionsarvode extern revisor	46 250	43 750
	Föreningskostnader	2 892	1 463
	Styrelseomkostnader	3 377	102
	Fritids- och trivselkostnader	5 542	3 677
	Förvaltningsarvode	110 864	106 836
	Administration	17 524	5 659
	Korttidsinventarier	1 587	0
	Konsultarvode	1 905	6 460
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 050	5 930
		208 832	191 706
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	191 400	202 500
	Löner	37 115	33 856
	Sociala kostnader	69 049	73 642
		297 564	309 998
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	278 568	278 568
	Förbättringar	29 065	43 734
	Markanläggning	23 763	23 763
		331 396	346 065

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-4 559 580	-4 213 515
	Årets avskrivningar enligt plan	-331 396	-346 065
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 890 976	-4 559 580
	Planenligt restvärde vid årets slut	76 612 307	76 943 703
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	47 232
	Skattekonto	133 999	131 804
	Klientmedel hos SBC	1 512 185	995 805
		1 646 184	1 174 841
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 183 190	1 060 050
	Reservering enligt stadgar	160 265	160 265
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-389 699	-37 125
	Vid årets slut	953 756	1 183 190

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,100 %	4 810 000	4 810 000	2019-03-04
Handelsbanken	1,860 %	16 787 500	16 787 500	2019-01-30
Handelsbanken	1,210 %	8 720 000	8 720 000	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	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

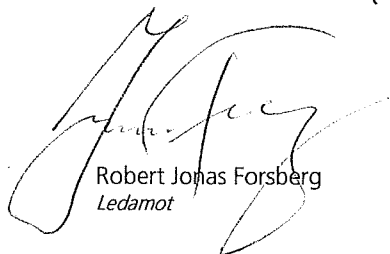
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	185 702	65 401
Sociala avgifter	58 348	20 549
Ränta	99 615	94 940
Avgifter och hyror	351 496	350 517
	695 161	531 407

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

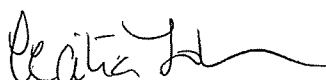
Adven har övertagit värmeverket från EON och har i samband med det gjort en genomgång av föreningens undercentraler. Utbytet av termostater som planeras till sommaren tillsammans med de justeringar som gjorts i undercentralerna kommer förmodligen att minska värmekostnaden.

Styrelsens underskrifter

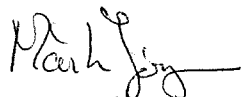
VAXHOLM den 23/4 2019



Robert Jonas Forsberg
Ledamot



Anette Cecilia Johansson
Ledamot



Märta Ingrid Jörgensen
Ledamot

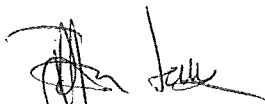


Maria Ann-Charlotte Lundh
Ledamot



Sofia Maria Thomsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 15 2019



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 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsens 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 misstag.

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

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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 försumelse 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 revisionsred 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 revisionsred 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 10 maj 2019



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 807 000	3 800 925	3 807 310
Hyror bostäder	268 320	263 947	258 139
Hyror lokaler	0	0	30 000
Hyror parkering	189 000	195 400	189 000
Hyror förråd	18 000	18 000	18 000
Bredbandsintäkter	8 000	8 676	8 680
Avgiftsreduktion självförvaltn	-25 440	-24 115	-25 440
Gästlägenhet	30 000	37 671	12 000
Öresutjämning	0	-49	0
Övriga intäkter	0	720	760
	4 294 880	4 301 175	4 298 449
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-61 000	-57 594	-60 000
Fastighetskötsel beställning	-8 000	0	-4 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-167 000	-159 756	-163 000
Fastighetskötsel gård beställning	-4 000	0	0
Hissbesiktning	-10 000	-9 159	-16 000
Myndighetstillsyn	-1 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-159	-1 000
Gård	-60 000	-5 725	-63 000
Serviceavtal	-35 000	-81 339	-134 700
Förbrukningsmateriel	-3 000	-5 555	-1 000
Teleport/hissanläggning	-1 000	-983	0
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Brandskydd	-2 000	0	0
Fordon	0	-1 054	0
	-353 000	-321 324	-442 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-500 000	0	-250 000
Gemensamma utrymmen	0	-288	0
Tvättstuga	0	-22 659	0
Entré/trapphus	0	-24 573	0
VVS	0	-39 553	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-10 254	0
Ventilation	0	-5 688	0
Elinstallationer	0	-5 245	0
Hiss	0	-13 564	0
Huskropp utvändigt	0	-6 559	0
Mark/gård/utemiljö	-50 000	0	-25 000
Garage/parkering	0	-124	0
Vattenskada	-30 000	-11 516	0
	-580 000	-140 021	-275 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-12 200
VVS	0	-53 750	-60 000
Tak	0	-98 662	0
	0	-152 412	-72 200

Taxebundna kostnader			
El	-215 000	-207 182	-235 000
Värme	-683 000	-702 510	-600 000
Vatten	-594 000	-669 126	-573 300
Grovsopor	0	-4 514	0
	-1 492 000	-1 583 333	-1 408 300
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-95 000	-92 402	-85 600
Samfällighetsavgift	-10 000	-10 313	0
Bredband	-190 000	-181 980	-185 600
	-295 000	-284 695	-271 200
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-83 000	-81 540	-82 600
	-83 000	-81 540	-82 600
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-667	-200
Juridiska åtgärder	0	-9 625	10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 550	-1 300
Revisionsarvode extern revisor	-46 000	-46 250	-44 600
Föreningskostnader	-2 000	-2 892	-6 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-3 377	-500
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-5 542	-2 000
Förvaltningsarvode	-113 000	-110 864	-110 400
Administration	-5 000	-17 524	-5 000
Korttidsinventarier	0	-1 587	0
Konsultarvode	0	-1 905	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 050	-6 200
	-180 000	-208 832	-167 200
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-13 000	-16 307	-12 700
Lön - lokalvård	-23 320	-20 808	-21 200
Lön - övrigt	0	0	-18 000
Styrelsearvode	-137 000	-187 500	-136 500
Övriga arvoden	-5 000	-3 900	0
Arbetsgivaravgifter	-75 000	-69 049	-74 300
	-253 320	-297 564	-262 700
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-279 000	-278 568	-278 600
Förbättringar	-30 000	-29 065	-29 000
Markanläggning	-24 000	-23 763	-23 800
	-333 000	-331 396	-331 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 569 320	-3 401 117	-3 313 300
RÖRELSERESULTAT	725 560	900 058	985 149
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	51	0
Låneräntor	-700 000	-745 795	-790 000
Övriga räntekostnader	0	-1 973	0
	-700 000	-747 717	-790 000
RESULTAT	25 560	152 341	195 149