



Foto: Jörgen Jörgensen

Johannesbergsparken

ÅRSREDOVISNING 2019  
Brf Minören 2 i Vaxholm

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Minören 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 har sitt säte i Vaxholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Robert Jonas Forsberg     | Ordförande      |
| Märta Ingrid Jörgensen    | Vice ordförande |
| Anette Cecilia Johansson  | Sekreterare     |
| Sofia Maria Thomsson      | Kassör          |
| Maria Ann-Charlotte Lundh | Ledamot         |
| Catja Nicole Zuch         | Ledamot         |

Annika Kristina Rönntoft                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Torbjörn Larsson                                      Ordinarie Extern                                      KPMG

##### Valberedning

Catarina Baldo Zagado  
Eva Gerling    Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| 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.

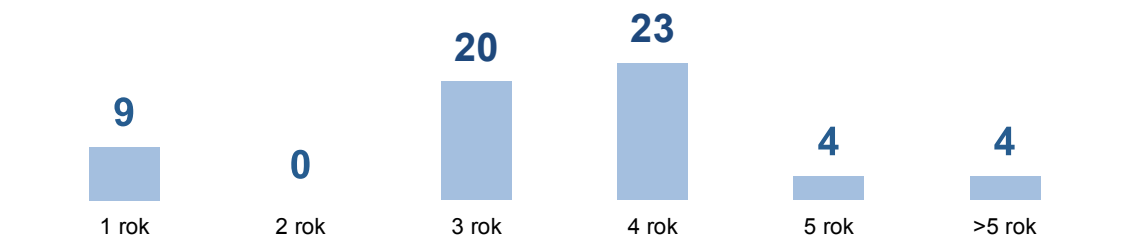
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 550 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                         | Kommentar                          |
|--|------------------------------------|
| Bastu  | Finns för uthyrning till medlemmar |
| Gemensamhetslokal med övernattningsmöjlighet | Finns för uthyrning till medlemmar |
| Lägenhetsförråd, tvättstuga                  |                                    |

### 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 till ledbelysning på gården       | 2019 |                  |
| Byggt ett förråd i gamla grovsoprummet | 2019 |                  |
| Renoverat en hyreslägenhet             | 2019 |                  |
| Hissbesiktning                         | 2019 | Årlig besiktning |
| Byte av samtliga termostater           | 2019 |                  |
| Byte till ledbelysning i tvättstugan   | 2019 |                  |

| Planerat underhåll   | År   | Kommentar  |
|----------------------|------|--|
| Renovering av hissar | 2020 | En eller två hissar kommer renoveras under 2020. |
| Byte av entrémattor  | 2020 |  |
| Målning av trapphus  | 2022 | Arbetet kommer troligen att delas upp på 2 år.   |

### 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                   | Hissen AB  |
| El och fjärrvärmeservice inklusive serviceavtal | Adven & EON & Fortum                                 |
| Hisslarm  | Lövestads larmcentral                                |
| Yttre förvaltning                               | Trädgårds-och Idrottsanläggningsservice i Vaxholm AB |
| Störningslarm                                   | Relita   |

### Övrig information

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

Vår- och höststädning har genomförts med minören 1 och dess medlemmar. Vi hade gemensam kräftskiva på gården.

Alla medlemmar har ett extern källarförråd.

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

Varje medlem måste själv teckna hemförsäkring men bostadsrättsförsäkringen ingår i medlemsavgiften.

Föreningen är ansluten till Polisens grannsamverkan.

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

Sopigloos planerades i samarbete med Minören 1 till 2020 men har skjutits på framtiden.

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

### Föreningens ekonomi

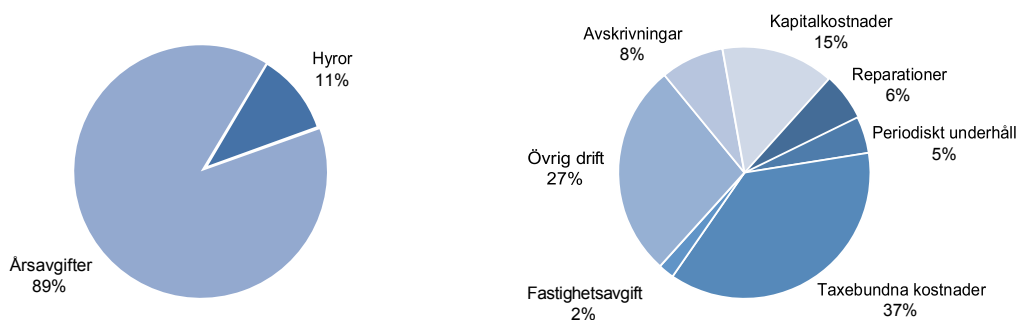
Styrelsen har under året och i sitt arbete tagit stor hänsyn till den sk försiktighetsprincipen i nuvarande och framtida arbeten. I planeringen avsätts medel för framtida underhåll genom amortering på lån och avsättning på bankkonto. Föreningen har under året också ingått ett avtal med AllaBrf som hjälper bostadsrättsföreningar att se över avtal och förhandla.

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

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 920 767</b> | <b>1 367 965</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 4 255 663        | 4 301 175        |
| Finansiella intäkter                     | 71               | 51               |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 185              | 39 061           |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 127 638          | 30 003           |
|  | <b>4 383 558</b> | <b>4 370 291</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar     | 3 176 789        | 3 069 721        |
| Finansiella kostnader                    | 594 369          | 747 768          |
|  | <b>3 771 158</b> | <b>3 817 489</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>2 533 166</b> | <b>1 920 767</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>612 399</b>   | <b>552 801</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 1 377 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

Tvättstugan har försetts med ledbelysning och rörelsedetektorer. Gårdsbelysningen har också bytts ut till led.

Byte av alla termostater i samtliga lägenheter har gjorts.

I gamla soprummet har ett låst förråd uppförts för redskap för skötsel av gårdens växter.

Målning och tapetsering har gjorts i en hyreslägenhet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st.

Överlåtelser under året: 8 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 728   | 728   | 708   | 681   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 820   | 802   | 785   | 785   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 7 724 | 7 724 | 7 724 | 7 724 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 42    | 37    | 37    | 42    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 120   | 127   | 118   | 103   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 112   | 121   | 107   | 96    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 107   | 135   | 177   | 200   |
| Soliditet (%)                            | 48    | 48    | 47    | 48    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 153   | 152   | -251  | -97   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 4 254 | 4 300 | 4 217 | 4 014 |

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

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>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       | 961 609                    | 160 265                  | -152 412  | 953 756                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>48 588 761</b>          | <b>160 265</b>           | <b>-152 412</b>   | <b>48 580 908</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |   |                            |
| Balanserat resultat            | -11 206 198                | -160 265                 | 304 753   | -11 350 686                |
| Årets resultat                 | 153 179                    | 153 179                  | -152 341  | 152 341                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-11 053 019</b>         | <b>-7 086</b>            | <b>152 412</b>  | <b>-11 198 345</b>         |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>37 535 743</b>          | <b>153 179</b>           | <b>0</b>  | <b>37 382 563</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                    |
|--|--------------------|
| årets resultat   | 153 179            |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -11 045 933        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -160 265           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-11 053 019</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|   |                    |
|---|--------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråkats | 195 684            |
| <b>att i ny räkning överförs</b>        | <b>-10 857 335</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                            |       | 2019              | 2018              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                             |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 4 253 823         | 4 300 455         |
| Övrigarörelseintäkter                              | Not 3 | 1 840             | 720               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>4 255 663</b>  | <b>4 301 175</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -2 680 924        | -2 563 325        |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -184 074          | -208 832          |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -311 791          | -297 564          |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -331 396          | -331 396          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-3 508 186</b> | <b>-3 401 117</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>747 477</b>    | <b>900 058</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 71                | 51                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -594 369          | -747 768          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-594 298</b>   | <b>-747 717</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>153 179</b>    | <b>152 341</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>153 179</b>    | <b>152 341</b>    |



## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 8                      | 76 280 911        | 76 612 307        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>76 280 911</b> | <b>76 612 307</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>76 280 911</b> | <b>76 612 307</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  | -60               | 6 156             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9  | 2 264 614         | 1 646 184         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>2 264 554</b>  | <b>1 652 340</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 408 582           | 408 582           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>408 582</b>    | <b>408 582</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>2 673 136</b>  | <b>2 060 922</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>78 954 047</b> | <b>78 673 229</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |           | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |           | 47 627 152         | 47 627 152         |
| Fond för yttre underhåll                     | Not 10    | 961 609            | 953 756            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |           | <b>48 588 761</b>  | <b>48 580 908</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |           | -11 206 198        | -11 350 686        |
| Årets resultat                               |           | 153 179            | 152 341            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |           | <b>-11 053 019</b> | <b>-11 198 345</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |           | <b>37 535 743</b>  | <b>37 382 563</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 11,12 | 40 317 500         | 40 317 500         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |           | <b>40 317 500</b>  | <b>40 317 500</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |           |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |           | 268 729            | 110 349            |
| Skatteskulder                                |           | 165 720            | 161 760            |
| Övriga skulder                               |           | 34 770             | 5 896              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13    | 631 585            | 695 161            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |           | <b>1 100 804</b>   | <b>973 166</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |           | <b>78 954 047</b>  | <b>78 673 229</b>  |

## 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           | 2019               | 2018               |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader               | 200 år             | 200 år             |
| Fastighetsförbättringar | 10 år              | 10 år              |
| Säkerhetsdörrar         | 40 år              | 40 år              |
| Bredband                | Fullt<br>avskriven | Fullt<br>avskriven |
| Markanläggning          | 20 år              | 20 år              |
| LED-belysning           | 20 år              | 20 år              |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                                | 2019             | 2018             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                    | 3 800 925        | 3 800 925        |
| Hyror bostäder                 | 269 756          | 263 947          |
| Hyror parkering                | 178 767          | 195 400          |
| Hyror förråd                   | 18 000           | 18 000           |
| Bredbandsintäkter              | 8 676            | 8 676            |
| Avgiftsreduktion självförvaltn | -22 260          | -24 115          |
| Gästlägenhet                   | 0                | 37 671           |
| Öresutjämning                  | -40              | -49              |
|                                | <b>4 253 823</b> | <b>4 300 455</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2019         | 2018       |
|-----------------|--------------|------------|
| Övriga intäkter | 1 840        | 720        |
|                 | <b>1 840</b> | <b>720</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 57 593           | 57 594           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 26 790           | 0                |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 159 756          | 159 756          |
|              | Hissbesiktning                         | 11 355           | 9 159            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 10 762           | 159              |
|              | Gård                                   | 4 628            | 5 725            |
|              | Serviceavtal                           | 37 931           | 81 339           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 10 579           | 5 555            |
|              | Teleport/hissanläggning                | 0                | 983              |
|              | Fordon                                 | 328              | 1 054            |
|              |  | <b>319 722</b>   | <b>321 324</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Lokaler                                | 261              | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 4 000            | 288              |
|              | Tvättstuga                             | 50 839           | 22 659           |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 24 573           |
|              | Lås                                    | 244              | 0                |
|              | VVS                                    | 3 561            | 39 553           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 13 750           | 10 254           |
|              | Ventilation                            | 0                | 5 688            |
|              | Elinstallationer                       | 50 073           | 5 245            |
|              | Hiss                                   | 125 525          | 13 564           |
|              | Huskropp utvändigt                     | 0                | 6 559            |
|              | Garage/parkering                       | 0                | 124              |
|              | Vattenskada                            | 0                | 11 516           |
|              |  | <b>248 253</b>   | <b>140 021</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 17 934           | 0                |
|              | VVS                                    | 177 750          | 53 750           |
|              | Tak                                    | 0                | 98 662           |
|              |  | <b>195 684</b>   | <b>152 412</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | EI                                     | 234 092          | 207 182          |
|              | Värme                                  | 664 202          | 702 510          |
|              | Vatten                                 | 620 261          | 669 126          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 5 688            | 0                |
|              | Grovsopor                              | 0                | 4 514            |
|              |  | <b>1 524 243</b> | <b>1 583 333</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 96 532           | 92 402           |
|              | Samfällighetsavgift                    | 0                | 10 313           |
|              | Bredband                               | 212 310          | 181 980          |
|              |  | <b>308 842</b>   | <b>284 695</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>84 180</b>    | <b>81 540</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 680 924</b> | <b>2 563 325</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation              | 627            | 667            |
|              | Juridiska åtgärder                       | 3 438          | 9 625          |
|              | Inkassering avgift/hyra                  | 2 125          | 2 550          |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 28 750         | 46 250         |
|              | Föreningskostnader                       | 2 347          | 2 892          |
|              | Styrelseomkostnader                      | 307            | 3 377          |
|              | Fritids- och trivselkostnader            | 3 957          | 5 542          |
|              | Förvaltningsarvode                       | 114 348        | 110 864        |
|              | Administration                           | 4 971          | 17 524         |
|              | Korttidsinventarier                      | 6 868          | 1 587          |
|              | Konsultarvode                            | 2 917          | 1 905          |
|              | Föreningsavgifter                        | 7 250          | 0              |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 6 170          | 6 050          |
|              |  | <b>184 074</b> | <b>208 832</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 189 290        | 191 400        |
|              | Löner                                    | 54 267         | 37 115         |
|              | Sociala kostnader                        | 68 234         | 69 049         |
|              |  | <b>311 791</b> | <b>297 564</b> |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|              | Byggnad                                  | 278 568        | 278 568        |
|              | Förbättringar                            | 29 065         | 29 065         |
|              | Markanläggning                           | 23 763         | 23 763         |
|              |  | <b>331 396</b> | <b>331 396</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---|--------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                    |                   |
|               | Vid årets början                              | -4 890 976         | -4 559 580        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan               | -331 396           | -331 396          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-5 222 373</b>  | <b>-4 890 976</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>76 280 911</b>  | <b>76 612 307</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 23 877 296         | 23 877 296        |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                        | 61 088 000         | 53 083 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                           | 42 068 000         | 30 049 000        |
|               |   | <b>103 156 000</b> | <b>83 132 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                    |                   |
|               | Bostäder                                      | 103 000 000        | 83 000 000        |
|               | Lokaler                                       | 156 000            | 132 000           |
|               |   | <b>103 156 000</b> | <b>83 132 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                      | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                   | 140 030            | 133 999           |
|               | Klientmedel hos SBC                           | 2 124 584          | 1 512 185         |
|               |   | <b>2 264 614</b>   | <b>1 646 184</b>  |
| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTREUNDERHÅLL</b>                | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b> |
|               | Vid årets början                              | 953 756            | 1 183 190         |
|               | Reservering enligt stadgar                    | 160 265            | 160 265           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut               | 0                  | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                | 0                  | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut           | -152 412           | -389 699          |
|               | <b>Vid årets slut</b>                         | <b>961 609</b>     | <b>953 756</b>    |

**Not  
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | Räntesats<br>2019-12-31 | Belopp<br>2019-12-31 | Belopp<br>2018-12-31 | Villkors-<br>ändringsda<br>g |
|--|-------------------------|----------------------|----------------------|------------------------------|
| Handelsbanken                                  | 1,350 %                 | 4 810 000            | 4 810 000            | Rörligt                      |
| Handelsbanken                                  | 1,860 %                 | 0                    | 16 787 500           |                              |
| Handelsbanken                                  | 1,460 %                 | 10 000 000           | 10 000 000           | Rörligt                      |
| Handelsbanken                                  | 1,210 %                 | 8 720 000            | 8 720 000            | Rörligt                      |
| Handelsbanken                                  | 1,230 %                 | 6 787 500            | 0                    | Rörligt                      |
| Handelsbanken                                  | 1,540 %                 | 10 000 000           | 0                    | Rörligt                      |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                         | <b>40 317 500</b>    | <b>40 317 500</b>    |                              |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                         | 0                    | 0                    |                              |
|  |                         | <b>40 317 500</b>    | <b>40 317 500</b>    |                              |

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

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 63 000 000 | 63 000 000 |

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--------------------|----------------|----------------|
| Arvoden            | 190 945        | 185 702        |
| Sociala avgifter   | 59 995         | 58 348         |
| Ränta              | 24 616         | 99 615         |
| Avgifter och hyror | 356 029        | 351 496        |
|                    | <b>631 585</b> | <b>695 161</b> |

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Hissarna behöver renoveras, vilket är mycket kostsamt. Det är dessutom svårt att få tag på reservdelar. Styrelsen planerar därför att renovera 1 eller 2 hissar i år och kommer då att kunna spara undan så att vi får reservdelar till övriga hissar. Vi kan därmed få möjlighet att renovera 1 hiss per år utan att nya lån behöver tas.

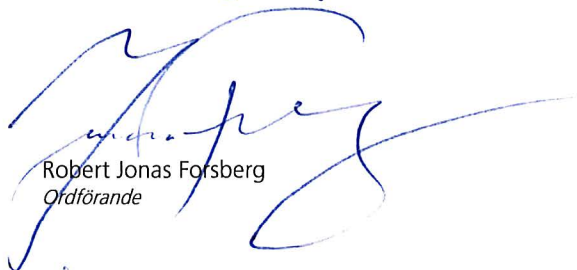
Målning av trapphusen har skjutits upp ett antal år då styrelsen har ansett att föreningen behövt lägga pengar på underhåll och investeringar.

---

## Styrelsens underskrifter

---

VAXHOLM den 30/4 2020



Robert Jonas Forsberg  
*Ordförande*



Märta Ingrid Jörgensen  
*Vice ordförande*



Anette Cecilia Johansson  
*Sekreterare*



Sofia Maria Thomsson  
*Kassör*



Maria Ann-Charlotte Lundh  
*Ledamot*



Catja Nicole Zuch  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2020



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 2019.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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 2019 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 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 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 ersättningskyldighet 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 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 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 14 maj 2020



Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2020</b> | <b>Utfall 2019</b> | <b>Budget 2019</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 3 781 000          | 3 800 925          | 3 807 000          |
| Hyror bostäder                     | 269 000            | 269 756            | 268 320            |
| Hyror parkering                    | 171 000            | 178 767            | 189 000            |
| Hyror förråd                       | 18 000             | 18 000             | 18 000             |
| Bredbandsintäkter                  | 8 000              | 8 676              | 8 000              |
| Avgiftsreduktion självförvaltning  | 0                  | -22 260            | -25 440            |
| Gästlägenhet                       | 30 000             | 0                  | 30 000             |
| Öresutjämnning                     | 0                  | -40                | 0                  |
| Övriga intäkter                    | 0                  | 1 840              | 0                  |
|                                    | <b>4 277 000</b>   | <b>4 255 663</b>   | <b>4 294 880</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad      | -60 000            | -57 593            | -61 000            |
| Fastighetsskötsel beställning      | -2 000             | -26 790            | -8 000             |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | -167 000           | -159 756           | -167 000           |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 0                  | 0                  | -4 000             |
| Hissbesiktning                     | -10 000            | -11 355            | -10 000            |
| Myndighetstillsyn                  | 0                  | 0                  | -1 000             |
| Gemensamma utrymmen                | -1 000             | -10 762            | 0                  |
| Gård                               | -5 000             | -4 628             | -60 000            |
| Serviceavtal                       | -85 000            | -37 931            | -35 000            |
| Förbrukningsmateriel               | -4 000             | -10 579            | -3 000             |
| Teleport/hissanläggning            | -2 000             | 0                  | -1 000             |
| Störningsjour och larm             | 0                  | 0                  | -1 000             |
| Brandskydd                         | 0                  | 0                  | -2 000             |
| Fordon                             | 0                  | -328               | 0                  |
|                                    | <b>-336 000</b>    | <b>-319 722</b>    | <b>-353 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -400 000           | 0                  | -500 000           |
| Lokaler                            | 0                  | -261               | 0                  |
| Gemensamma utrymmen                | 0                  | -4 000             | 0                  |
| Tvättstuga                         | 0                  | -50 839            | 0                  |
| Lås                                | 0                  | -244               | 0                  |
| VVS                                | 0                  | -3 561             | 0                  |
| Värmeanläggning/undercentral       | 0                  | -13 750            | 0                  |
| Elinstallationer                   | 0                  | -50 073            | 0                  |
| Hiss                               | 0                  | -125 525           | 0                  |
| Mark/gård/utemiljö                 | 0                  | 0                  | -50 000            |
| Vattenskada                        | 0                  | 0                  | -30 000            |
|                                    | <b>-400 000</b>    | <b>-248 253</b>    | <b>-580 000</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Byggnad                            | 0                  | -17 934            | 0                  |
| VVS                                | 0                  | -177 750           | 0                  |
|                                    | <b>0</b>           | <b>-195 684</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -216 000           | -234 092           | -215 000           |
| Värme                              | -731 000           | -664 202           | -683 000           |
| Vatten                             | -670 000           | -620 261           | -594 000           |
| Sophämtning/renhållning            | 0                  | -5 688             | 0                  |
| Grovsopor                          | -5 000             | 0                  | 0                  |
|                                    | <b>-1 622 000</b>  | <b>-1 524 243</b>  | <b>-1 492 000</b>  |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                   |                   |                   |
| Försäkring                                       | -97 000           | -96 532           | -95 000           |
| Samfällighetsavgift                              | -11 000           | 0                 | -10 000           |
| Bredband   | -190 000          | -212 310          | -190 000          |
|  | <b>-298 000</b>   | <b>-308 842</b>   | <b>-295 000</b>   |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -83 994           | -84 180           | -83 000           |
|  | <b>-83 994</b>    | <b>-84 180</b>    | <b>-83 000</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Kreditupplysning                                 | 0                 | 0                 | -1 000            |
| Tele- och datakommunikation                      | -1 000            | -627              | -2 000            |
| Juridiska åtgärder                               | 0                 | -3 438            | 0                 |
| Inkassering avgift/hyra                          | 0                 | -2 125            | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -49 000           | -28 750           | -46 000           |
| Föreningskostnader                               | -3 000            | -2 347            | -2 000            |
| Styrelseomkostnader                              | -4 000            | -307              | -1 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -6 000            | -3 957            | -4 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -117 000          | -114 348          | -113 000          |
| Administration                                   | -10 000           | -4 971            | -5 000            |
| Korttidsinventarier                              | 0                 | -6 868            | 0                 |
| Konsultarvode                                    | 0                 | -2 917            | 0                 |
| Föreningsavgifter                                | 0                 | -7 250            | 0                 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -7 000            | -6 170            | -6 000            |
|  | <b>-197 000</b>   | <b>-184 074</b>   | <b>-180 000</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Lön - fastighetsskötsel                          | -17 000           | -39 513           | -13 000           |
| Lön - lokalvård                                  | -21 000           | -14 754           | -23 320           |
| Styrelsearvode                                   | -138 000          | -188 690          | -137 000          |
| Övriga arvoden                                   | -4 000            | -600              | -5 000            |
| Arbetsgivaravgifter                              | -75 000           | -68 234           | -75 000           |
|  | <b>-255 000</b>   | <b>-311 791</b>   | <b>-253 320</b>   |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -279 000          | -278 568          | -279 000          |
| Förbättringar                                    | -30 000           | -29 065           | -30 000           |
| Markanläggning                                   | -24 000           | -23 763           | -24 000           |
|  | <b>-333 000</b>   | <b>-331 396</b>   | <b>-333 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-3 524 994</b> | <b>-3 508 186</b> | <b>-3 569 320</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>752 006</b>    | <b>747 477</b>    | <b>725 560</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 71                | 0                 |
| Låneräntor                                       | -701 000          | -594 369          | -700 000          |
|  | <b>-701 000</b>   | <b>-594 298</b>   | <b>-700 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>51 006</b>     | <b>153 179</b>    | <b>25 560</b>     |