



Foto: Jörgen Jörgensen

# 2020

## Brf Minören 2 i Vaxholm

Årsredovisning



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Minören 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 2019-12-04 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

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

Jan Jesper Tobias Doublestorm	Suppleant
Jan Odert Einar Sjöström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

Catarina Baldo Zagado	Sammanställande
Eva Gerling	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-23.

### 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.

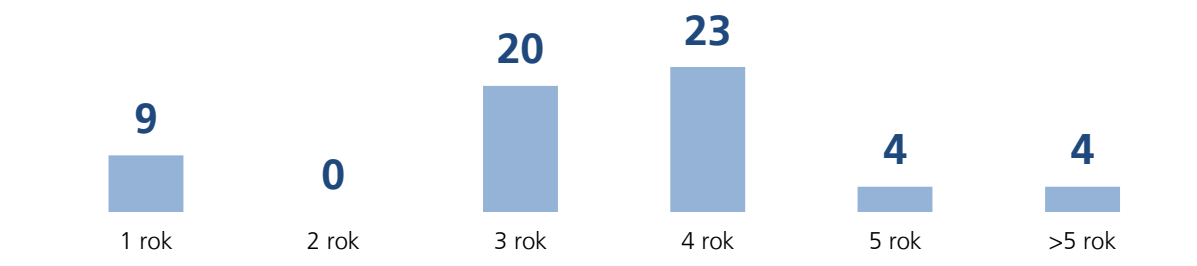
Värdeåret är 1993.

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

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dagvattenbrunnar rensade	2020	
Hissrenovering i 7:an	2020	
Klottersanering	2020	
Hissbesiktning	2020	Årlig besiktning
Brandbesiktning	2020	Årlig besiktning
Lekplatsbesiktning	2020	Årlig besiktning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av hissen i Fbv 5	2021	
Byte av entrémattor	2021	
Målning av trapphus	2022 - 2023	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	PEAB
Störningslarm	Relita
Hissbesiktning	Dekra

### Övrig information

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

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

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

Bostadsrättsförsäkring ingår i medlemsavgiften men varje medlem måste själv teckna hemförsäkring.

Föreningen är ansluten till Polisens grannsamverkan.

Radonmätning gjordes 2016 och visade att radonhalterna låg under gränsvärdena. De flesta resultat var mycket låga.

Avtalet om yttre förvaltningen med TIA har upphört under året och vinterunderhållet sköts nu av PEAB.



## Föreningens ekonomi

Vi har gått med i Alla BRF:s gruppupphandling och accepterat ett erbjudande om 2 år. Ett lån har därefter flyttats till Nordea med årlig amortering om 200.000 kronor.

Omsättning av ett lån hos Handelsbanken på 8,7 miljoner har gjorts. Lånet är låst i 5 år och med 0,85% ränta.

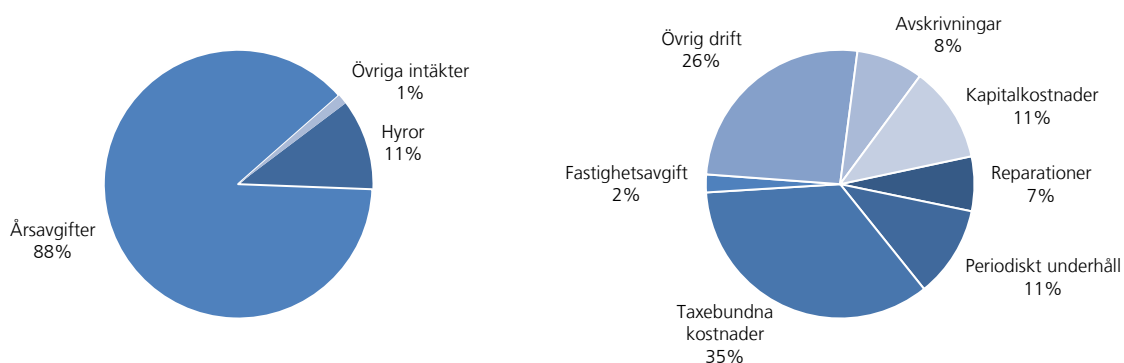
Styrelsen har under året och i sitt arbete tagit stor hänsyn till den sk försiktighetsprincipen i nuvarande och framtida arbeten. I planeringen avsätts medel för framtida underhåll genom amortering och avsättning på bankkonto.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 533 166</b>	<b>1 920 767</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 330 594	4 255 663
Finansiella intäkter	83	71
Minskning kortfristiga fordringar	0	185
Ökning av kortfristiga skulder	0	127 638
	<b>4 330 677</b>	<b>4 383 558</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 323 989	3 176 789
Finansiella kostnader	475 835	594 369
Ökning av kortfristiga fordringar	22 505	0
Minskning av långfristiga skulder	100 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	139 245	0
	<b>4 061 574</b>	<b>3 771 158</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 802 270</b>	<b>2 533 166</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>269 104</b>	<b>612 399</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 1 429 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

Styrelsetelefonen togs bort 1 november då det inte har varit möjligt att upprätthålla en kontinuerlig och bra passning. Styrelsen nås lättast via formulär på hemsidan eller via föreningens mail.

Hissarna är i behov av renovering, vilket är mycket kostsamt. Det är dessutom svårt att få tag på reservdelar. Under 2020 renoverades hissen i Fbv 7. Under 2021 kommer hissen i Fbv 5 att renoveras. Vid arbetet sparas reservdelar undan så att vi får reservdelar till övriga hiss. Vi kan därmed få möjlighet att renovera hissarna utan att nya lån behöver tas upp.

På gården har den stora sandlådan tagits bort (kantträet hade murknat) och ersatts av en mindre sandlåda med luckor som hindrar kattbesök. På platsen för gamla sandlådan finns nu plats för bollekar. 2 Frisbeegolf-mål samt 2 flyttbara små mål för bollspel finns på plats.

Brandvarnare med inbyggda 10 års batteri har delats ut till föreningens samtliga hushåll.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	729	728	728	708
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	835	820	802	785
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 705	7 724	7 724	7 724
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	42	37	37
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	113	120	127	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	112	121	107
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	86	107	135	177
Soliditet (%)	48	48	48	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	199	153	152	-251
Nettoomsättning (tkr)	4 267	4 254	4 300	4 217

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



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	40 841 078	0	0	40 841 078
Upplåtelseavgifter	7 835 507	0	0	7 835 507
Ack kostnad för nyupplåtelse	-1 049 433	0	0	-1 049 433
Fond för yttre underhåll	926 190	160 265	-195 684	961 609
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>48 553 342</b>	<b>160 265</b>	<b>-195 684</b>	<b>48 588 761</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-11 017 600	-160 265	348 863	-11 206 198
Årets resultat	199 458	199 458	-153 179	153 179
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-10 818 142</b>	<b>39 193</b>	<b>195 684</b>	<b>-11 053 019</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>37 735 201</b>	<b>199 458</b>	<b>0</b>	<b>37 535 743</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	199 458
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 857 335
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 265
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-10 818 142</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

454 150
<b>-10 363 992</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 266 742	4 253 823
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 852	1 840
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 330 594</b>	<b>4 255 663</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 827 500	-2 680 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 284	-184 074
Personalkostnader	Not 6	-306 205	-311 791
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-331 396	-331 396
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 655 385</b>	<b>-3 508 186</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>675 210</b>	<b>747 477</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-475 835	-594 369
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-475 752</b>	<b>-594 298</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>199 458</b>	<b>153 179</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>199 458</b>	<b>153 179</b>





## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,12</span>	75 949 515	76 280 911
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>75 949 515</b>	<b>76 280 911</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>75 949 515</b>	<b>76 280 911</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	-304	-60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	2 490 934	2 264 614
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 490 630</b>	<b>2 264 554</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	474 115	408 582
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>474 115</b>	<b>408 582</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 964 745</b>	<b>2 673 136</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>78 914 260</b>	<b>78 954 047</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		47 627 152	47 627 152
Fond för yttre underhåll	Not 10	926 190	961 609
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 553 342</b>	<b>48 588 761</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 017 600	-11 206 198
Årets resultat		199 458	153 179
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 818 142</b>	<b>-11 053 019</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>37 735 201</b>	<b>37 535 743</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	39 897 500	40 317 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 897 500</b>	<b>40 317 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	320 000	0
Leverantörsskulder		65 704	268 729
Skatteskulder		171 480	165 720
Övriga skulder		74 301	34 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	650 075	631 585
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 281 559</b>	<b>1 100 804</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 914 260</b>	<b>78 954 047</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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Säkerhetsdörrar	40 år	40 år
Markanläggning	20 år	20 år
LED-belysning	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 807 321	3 800 925
Hyror bostäder	274 612	269 756
Hyror parkering	178 660	178 767
Hyror förråd	18 000	18 000
Bredbandsintäkter	8 676	8 676
Avgiftsreduktion självförvaltn	-25 395	-22 260
Gästlägenhet	4 850	0
Öresutjämning	18	-40
	<b>4 266 742</b>	<b>4 253 823</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	63 852	1 840
	<b>63 852</b>	<b>1 840</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 592	57 593
	Fastighetsskötsel beställning	6 886	26 790
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	119 817	159 756
	Snöröjning/sandning	6 250	0
	Hissbesiktning	21 738	11 355
	Myndighetstillsyn	1 647	0
	Gemensamma utrymmen	350	10 762
	Gård	11 921	4 628
	Serviceavtal	30 402	37 931
	Förbrukningsmateriel	12 119	10 579
	Teleport/hissanläggning	1 542	0
	Brandskydd	15 559	0
	Fordon	209	328
		<b>286 031</b>	<b>319 722</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	261
	Gemensamma utrymmen	0	4 000
	Tvättstuga	27 872	50 839
	Entré/trapphus	11 421	0
	Lås	2 674	244
	VVS	15 912	3 561
	Värmeanläggning/undercentral	18 654	13 750
	Ventilation	2 465	0
	Elinstallationer	4 521	50 073
	Hiss	76 418	125 525
	Mark/gård/utemiljö	24 814	0
	Skador/klotter/skadegörelse	966	0
	Vattenskada	86 129	0
		<b>271 845</b>	<b>248 253</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	17 934
	Tvättstuga	30 150	0
	VVS	0	177 750
	Hiss	424 000	0
		<b>454 150</b>	<b>195 684</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	215 038	234 092
	Värme	626 644	664 202
	Vatten	591 591	620 261
	Sophämtning/renhållning	0	5 688
	Grovsopor	6 253	0
		<b>1 439 526</b>	<b>1 524 243</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	106 668	96 532
	Bredband	181 980	212 310
		<b>288 648</b>	<b>308 842</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>87 300</b>	<b>84 180</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 827 500</b>	<b>2 680 924</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	355	627
	Juridiska åtgärder	3 750	3 438
	Inkassering avgift/hyra	900	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	28 750
	Föreningskostnader	3 876	2 347
	Styrelseomkostnader	3 313	307
	Fritids- och trivselkostnader	2 620	3 957
	Studieverksamhet	3 713	0
	Förvaltningsarvode	116 112	114 348
	Administration	6 196	4 971
	Korttidsinventarier	1 290	6 868
	Konsultarvode	3 917	2 917
	Föreningsavgifter	0	7 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 300	6 170
	OBS konto	6 692	0
		<b>190 284</b>	<b>184 074</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	193 100	189 290
	Löner	46 744	54 267
	Sociala kostnader	66 361	68 234
		<b>306 205</b>	<b>311 791</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</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>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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	-5 222 373	-4 890 976
	Årets avskrivningar enligt plan	-331 396	-331 396
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 553 769</b>	<b>-5 222 373</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>75 949 515</b>	<b>76 280 911</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 877 296	23 877 296
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	61 088 000	61 088 000
	Taxeringsvärde mark	42 068 000	42 068 000
		<b>103 156 000</b>	<b>103 156 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	103 000 000	103 000 000
	Lokaler	156 000	156 000
		<b>103 156 000</b>	<b>103 156 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	162 779	140 030
	Klientmedel hos SBC	2 328 155	2 124 584
		<b>2 490 934</b>	<b>2 264 614</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	961 609	953 756
	Reservering enligt stadgar	160 265	160 265
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-195 684	-152 412
	<b>Vid årets slut</b>	<b>926 190</b>	<b>961 609</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	0,740 %	4 777 934	0	2022-05-18
Nordea	0,640 %	9 932 066	0	Rörligt
Handelsbanken	1,560 %	0	4 810 000	
Handelsbanken	1,230 %	6 787 500	6 787 500	2022-01-30
Handelsbanken	1,540 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,460 %	0	10 000 000	
Handelsbanken	0,850 %	8 720 000	8 720 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>40 217 500</b>	<b>40 317 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-320 000	0	
		<b>39 897 500</b>	<b>40 317 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 617 500 kr.



<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	196 750	190 945
	Sociala avgifter	61 819	59 995
	Ränta	9 006	24 616
	Avgifter och hyror	382 500	356 029
		<b>650 075</b>	<b>631 585</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hissen i Fbv 5 har renoverats.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

VAXHOLM den 25 / 4 2021



Anette Cecilia Johansson  
Ordförande



Märta Ingrid Jørgensen  
Vice ordförande



Maria Ann-Charlotte Lundh  
Sekreterare

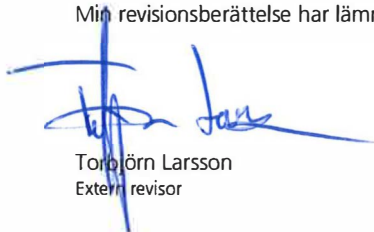


Sofia Maria Thomsson  
Kassör



Catja Nicole Zuch  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2021



Torbjörn Larsson  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minören 2 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Minören 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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





## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

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

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

Solna den 17 maj 2021

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 807 000	3 807 321	3 781 000
Hyror bostäder	280 000	274 612	269 000
Hyror parkering	181 000	178 660	171 000
Hyror förråd	0	18 000	18 000
Bredbandsintäkter	8 000	8 676	8 000
Avgiftsreduktion självförvaltn	-22 260	-25 395	0
Gästlägenhet	30 000	4 850	30 000
Öresutjämning	0	18	0
Övriga intäkter	0	63 852	0
	<b>4 283 740</b>	<b>4 330 594</b>	<b>4 277 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-60 000	-57 592	-60 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-6 886	-2 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-170 000	-119 817	-167 000
Snöröjning/sandning	0	-6 250	0
Hissbesiktning	-12 000	-21 738	-10 000
Myndighetstillsyn	0	-1 647	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-350	-1 000
Gård	-10 000	-11 921	-5 000
Serviceavtal	-25 000	-30 402	-85 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-12 119	-4 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 542	-2 000
Brandskydd	0	-15 559	0
Fordon	0	-209	0
	<b>-303 000</b>	<b>-286 031</b>	<b>-336 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-160 000	0	-400 000
Tvättstuga	0	-27 872	0
Entré/trapphus	0	-11 421	0
Lås	0	-2 674	0
VVS	0	-15 912	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-18 654	0
Ventilation	0	-2 465	0
Elinstallationer	0	-4 521	0
Hiss	-440 000	-76 418	0
Mark/gård/utemiljö	0	-24 814	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-966	0
Vattenskada	-80 000	-86 129	0
	<b>-680 000</b>	<b>-271 845</b>	<b>-400 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tvättstuga	-20 000	-30 150	0
Hiss	0	-424 000	0
	<b>-20 000</b>	<b>-454 150</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-244 000	-215 038	-216 000
Värme	-692 000	-626 644	-731 000
Vatten	-621 000	-591 591	-670 000
Sophämtning/renhållning	-6 000	0	0
Grovsopor	0	-6 253	-5 000
	<b>-1 563 000</b>	<b>-1 439 526</b>	<b>-1 622 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-120 000	-106 668	-97 000
Samfällighetsavgift	0	0	-11 000
Bredband	-190 000	-181 980	-190 000
	<b>-310 000</b>	<b>-288 648</b>	<b>-298 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-84 000	-87 300	-83 994
	<b>-84 000</b>	<b>-87 300</b>	<b>-83 994</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-355	-1 000
Juridiska åtgärder	-4 000	-3 750	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-32 000	-31 250	-49 000
Föreningskostnader	-3 000	-3 876	-3 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-3 313	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-2 620	-6 000
Studieverksamhet	0	-3 713	0
Förvaltningsarvode	-121 000	-116 112	-117 000
Administration	-10 000	-6 196	-10 000
Korttidsinventarier	0	-1 290	0
Konsultarvode	-90 000	-3 917	0
Föreningsavgifter	-8 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 300	-7 000
OBS konto	0	-6 692	0
	<b>-285 000</b>	<b>-190 284</b>	<b>-197 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-40 000	-31 576	-17 000
Lön - lokålvård	-20 000	-15 168	-21 000
Styrelsearvode	-168 000	-193 100	-138 000
Övriga arvoden	0	0	-4 000
Arbetsgivaravgifter	-75 000	-66 361	-75 000
	<b>-303 000</b>	<b>-306 205</b>	<b>-255 000</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>-3 881 000</b>	<b>-3 655 385</b>	<b>-3 524 994</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>402 740</b>	<b>675 210</b>	<b>752 006</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	83	0
Låneräntor	-416 000	-475 823	-701 000
Övriga räntekostnader	0	-12	0
	<b>-416 000</b>	<b>-475 752</b>	<b>-701 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-13 260</b>	<b>199 458</b>	<b>51 006</b>