



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Minören 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Minören 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 att höjas.

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

Cecilia Johansson	Ordförande
Jesper Doublestorm	Ledamot
Ann-Charlotte Lundh	Ledamot
Sofia Thomsson	Ledamot
Catja Zuch	Ledamot

Marina Varga Lovric 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 2021-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Minören 2	2005	Vaxholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas ansvarsförsäkring.

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.

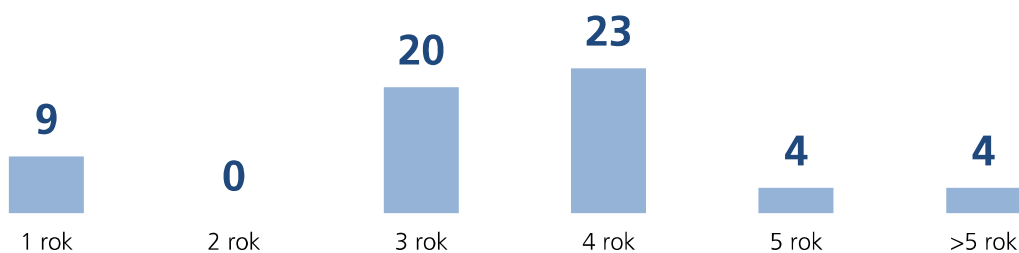
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 550 m², varav 5 525 m² utgör boyta 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
Snickarbod/hobbyrum

Kommentar

Finns för uthyrning till medlemmar
Finns för uthyrning till medlemmar

Finns tillgänglig för 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
Snickarbod - hobbyrum	2021	
Hissrenovering i 5:an	2021	
Uppfräschning lokalen	2021	
Hissbesiktning	2021	Årlig besiktning
Brandbesiktning	2021	Årlig besiktning
Lekplatsbesiktning	2021	Årlig besiktning
Dagvattenbrunnar rensade	2020	
Klottersanering	2020	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering trapphus	2023–2026	
Renovering hissar	2023–2030	
Genomlysning värmesystem	2022–2024	

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	JRF
Störningslarm	Relita
Dekra	Hissbesiktning
Underhåll Tvättstuga	Entema

Övrig information

Föreningen har samarbetsavtal med Minören 1. Under året har 3 protokollförda möten hållits.

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 medlemsavtalet.

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. Några kompletteringar av radonmätning gjordes 2021. Också dessa med radonhalter under gränsvärdena.

Yttre förvaltning sköts numer av JRF både under sommaren och vintern.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi och likviditet kan anses god.

Resultat och kassa flöde har de senaste åren varit positiva, så också under föregående år 2021.

Föreningens lånebild är stabil, och styrelsen arbetar aktivt med omplacering av skulder i olika långa portföljer och löpande amortering.

Brf Minören 2 är, tillsammans med brf Minören 1, delägare och förvaltare av gemensamhetsanläggning VAXHOLM MINÖREN GA:1, som omfattar ägarskap av parkering, vägar och gård runt om fastigheterna. Ägarandel Minören 2 är 60 av totalt 121.

Föreningens likvida medel finns delvis på Räntekonto med 0,35% ränta.

Under året 2021, genomfördes en översyn av tak på samtliga fastigheter vilket endast resulterade i behov av mindre åtgärder. Dessa är planlagda för 2022.

Föreningen har löpande intäkter för uthyrning av tre hyreslägenheter, årlig förhandling av hyran görs med Hyresgästföreningen.

Föreningen innehar också en lägenhet som nu nyttjas som föreningslokal, denna genererar löpande intäkt genom tillfällig uthyrning.

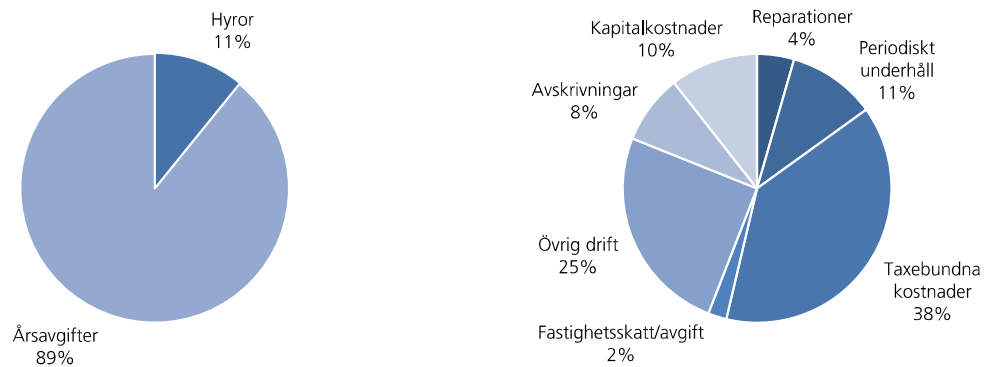
Föreningens energikostnad är stabil genom fastprisavtal för el med E.ON och Fortum, samt avtal för Fjärrvärme med Adven Energilösningar AB.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 802 270	2 533 166
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 307 967	4 330 594
Finansiella intäkter	238	83
Ökning av kortfristiga skulder	39 651	0
	4 347 856	4 330 677
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 318 659	3 323 989
Finansiella kostnader	421 851	475 835
Ökning av kortfristiga fordringar	13 870	22 505
Minskning av långfristiga skulder	320 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	139 245
	4 074 080	4 061 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 076 046	2 802 270
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	273 777	269 104

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hiss i hus 5 har renoverats. Utöver det har ordinarie underhåll utförts.

Vi har en ny plattform för hemsidan.

Ihop med att medlemmar lätt nås via mail så förmedlas huvudsakligen information via mail till alla medlemmar eller riktat till de boende i ett enskilt hus. Nyhetsbrevet har upphört. En förhoppning från styrelsen är att det leder till ökad dialog mellan medlemmar och styrelsen. QR koder som nu finns i trapphus samt på maskiner i tvättstugan är en snabb väg att kontakta styrelsen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 74

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	729	729	728	728
Hyror/m ² hyresrättsyta	855	835	820	802
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 643	7 705	7 724	7 724
Elkostnad/m ² totalyta	40	39	42	37
Värmekostnad/m ² totalyta	124	113	120	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	113	107	112	121
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	86	107	135
Soliditet (%)	48	48	48	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	236	199	153	152
Nettoomsättning (tkr)	4 284	4 267	4 254	4 300

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	632 305	160 265	-454 150	926 190
S:a bundet eget kapital	48 259 457	160 265	-454 150	48 553 342
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-10 524 257	-160 265	653 608	-11 017 600
Årets resultat	236 299	236 299	-199 458	199 458
S:a ansamlad förlust	-10 287 958	76 034	454 150	-10 818 142
S:a eget kapital	37 971 500	236 299	0	37 735 201

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	236 299
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 363 992
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 265
summa balanserat resultat	-10 287 958

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-10 287 958
----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	4 283 823	4 266 742
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 144	63 852
Summa rörelseintäkter		4 307 967	4 330 594

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 796 685	-2 827 500
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 501	-190 284
Personalkostnader	Not 6	-342 473	-306 205
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-331 396	-331 396
Summa rörelsekostnader		-3 650 055	-3 655 385

RÖRELSERESULTAT

657 912 **675 210**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		238	83
Räntekostnader och liknande resultatposter		-421 851	-475 835
Summa finansiella poster		-421 613	-475 752

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

236 299 **199 458**

ÅRETS RESULTAT

236 299 **199 458**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	75 618 119	75 949 515
Summa materiella anläggningstillgångar	75 618 119	75 949 515
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	75 618 119	75 949 515
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	-240	-304
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 747 471	2 490 934
Summa kortfristiga fordringar	2 747 231	2 490 630
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	504 861	474 115
Summa kassa och bank	504 861	474 115
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 252 091	2 964 745
SUMMA TILLGÅNGAR	78 870 210	78 914 260

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 627 152	47 627 152
Fond för yttre underhåll	Not 10	632 305	926 190
Summa bundet eget kapital		48 259 457	48 553 342
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 524 257	-11 017 600
Årets resultat		236 299	199 458
Summa ansamlad förlust		-10 287 958	-10 818 142
SUMMA EGET KAPITAL		37 971 500	37 735 201
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	18 480 000	39 897 500
Summa långfristiga skulder		18 480 000	39 897 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	21 417 500	320 000
Leverantörsskulder		64 006	65 704
Skatteskulder		176 400	171 480
Övriga skulder		68 522	74 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	692 282	650 075
Summa kortfristiga skulder		22 418 710	1 281 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 870 210	78 914 260

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	3 807 321	3 807 321
Hyror bostäder	281 385	274 612
Hyror parkering	174 010	178 660
Hyror förråd	9 000	18 000
Bredbandsintäkter	8 676	8 676
Avgiftsreduktion självförvaltn	-25 913	-25 395
Gästlägenhet	29 331	4 850
Öresutjämning	13	18
	4 283 823	4 266 742

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	24 144	63 852
	24 144	63 852

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	67 446	57 592
	Fastighetsskötsel beställning	0	6 886
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	75 000	119 817
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 145	0
	Snöröjning/sandning	29 813	6 250
	Hissbesiktning	8 528	21 738
	Myndighetstillsyn	0	1 647
	Gemensamma utrymmen	796	350
	Garage/parkering	8 100	0
	Gård	7 402	11 921
	Serviceavtal	40 273	30 402
	Förbrukningsmateriel	8 601	12 119
	Teleport/hissanläggning	1 546	1 542
	Brandskydd	23 523	15 559
	Fordon	645	209
		276 818	286 031
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 889	0
	Hyreslägenheter	4 490	0
	Tvättstuga	18 392	27 872
	Entré/trapphus	0	11 421
	Lås	3 366	2 674
	VVS	25 307	15 912
	Värmeanläggning/undercentral	2 977	18 654
	Ventilation	0	2 465
	Elinstallationer	9 349	4 521
	Hiss	76 005	76 418
	Tak	22 000	0
	Mark/gård/utemiljö	0	24 814
	Skador/klotter/skadegörelse	0	966
	Vattenskada	9 450	86 129
		177 225	271 845
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	30 150
	Hiss	424 000	424 000
		424 000	454 150
	Taxebundna kostnader		
	El	219 596	215 038
	Värme	687 294	626 644
	Vatten	625 410	591 591
	Grovsopor	6 192	6 253
		1 538 493	1 439 526
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	109 070	106 668
	Bredband	181 980	181 980
		291 050	288 648
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	89 100	87 300
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 796 685	2 827 500

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	92	0
	Tele- och datakommunikation	8 196	355
	Juridiska åtgärder	0	3 750
	Inkassering avgift/hyra	508	900
	Revisionsarvode extern revisor	31 250	31 250
	Föreningskostnader	1 129	3 876
	Styrelseomkostnader	7 527	3 313
	Fritids- och trivselkostnader	3 564	2 620
	Studieverksamhet	0	3 713
	Förvaltningsarvode	97 876	116 112
	Administration	7 717	6 196
	Korttidsinventarier	0	1 290
	Konsultarvode	15 281	3 917
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 360	6 300
	OBS konto	0	6 692
		179 501	190 284
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	204 600	193 100
	Löner	62 383	46 744
	Sociala kostnader	75 490	66 361
		342 473	306 205
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	278 568	278 568
	Förbättringar	29 065	29 065
	Markanläggning	23 763	23 763
		331 396	331 396

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-5 553 769	-5 222 373
	Årets avskrivningar enligt plan	-331 396	-331 396
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 885 165	-5 553 769
	Planenligt restvärde vid årets slut	75 618 119	75 949 515
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 877 296	23 877 296
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 088 000	61 088 000
	Taxeringsvärde mark	42 068 000	42 068 000
		103 156 000	103 156 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	103 000 000	103 000 000
	Lokaler	156 000	156 000
		103 156 000	103 156 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	176 285	162 779
	Klientmedel hos SBC	1 520 974	2 328 155
	Räntekonto hos SBC	1 050 211	0
		2 747 471	2 490 934
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	926 190	961 609
	Reservering enligt stadgar	160 265	160 265
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-454 150	-195 684
	Vid årets slut	632 305	926 190

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,850 %	8 600 000	8 720 000	2025-09-30
Nordea	0,740 %	4 713 802	4 777 934	2022-05-18
Nordea	0,640 %	9 796 198	9 932 066	2022-06-15
Handelsbanken	1,230 %	6 787 500	6 787 500	2022-01-30
Handelsbanken	1,540 %	10 000 000	10 000 000	2024-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		39 897 500	40 217 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 417 500	-320 000	
		18 480 000	39 897 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 297 500 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	231 463	196 750
Sociala avgifter	72 726	61 819
Ränta	35 845	9 006
Avgifter och hyror	352 548	382 500
	692 282	650 075

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Åtgärder enligt underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

Vaxholm den / 2022

Cecilia Johansson
Ordförande

Jesper Doublestorm
Ledamot

Ann-Charlotte Lundh
Ledamot

Sofia Thomsson
Ledamot

Catja Zuch
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

KPMG AB

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 2021.

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 2021 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 uppger, 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 med grund i årsredovisningen.

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. 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 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 2021 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.

Anmärkning

Årsredovisningen har ej lämnats i sådan tid att årsstämma kunnat hållas i enlighet med 6 Kap § 9 lagen om ekonomiska föreningar och § 12 i föreningens stadgar

Stockholm den 6 juli 2022

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 807 000	3 807 321	3 807 000
Hyror bostäder	279 000	281 385	280 000
Hyror parkering	176 000	174 010	181 000
Hyror förråd	0	9 000	0
Bredbandsintäkter	8 000	8 676	8 000
Avgiftsreduktion självförvaltn	0	-25 913	-22 260
Gästlägenhet	30 000	29 331	30 000
Öresutjämning	0	-51	0
Övriga intäkter	0	24 144	0
	4 300 000	4 307 903	4 283 740
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-60 000	-67 446	-60 000
Fastighetskötsel beställning	-12 000	0	-10 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-125 000	-75 000	-170 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-5 145	0
Snöröjning/sandning	0	-29 813	0
Hissbesiktning	-23 000	-8 528	-12 000
Myndighetstillsyn	-2 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-796	-4 000
Garage/parkering	0	-8 100	0
Gård	-8 000	-7 402	-10 000
Serviceavtal	-32 000	-40 273	-25 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-8 601	-10 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 546	-2 000
Brandskydd	-17 000	-23 523	0
Fordon	0	-645	0
	-295 000	-276 818	-303 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-188 000	-5 889	-160 000
Hyseslägenheter	0	-4 490	0
Tvättstuga	0	-18 392	0
Lås	0	-3 366	0
VVS	0	-25 307	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-2 977	0
Elinstallationer	0	-9 349	0
Hiss	-10 000	-76 005	-440 000
Tak	0	-22 000	0
Vattenskada	-50 000	-9 450	-80 000
	-248 000	-177 225	-680 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	0	0
Tvättstuga	0	0	-20 000
Hiss	0	-424 000	0
	-500 000	-424 000	-20 000
Taxebundna kostnader			
El	-224 000	-219 596	-244 000
Värme	-652 000	-687 294	-692 000
Vatten	-592 000	-625 410	-621 000
Sophämtning/renhållning	0	0	-6 000
Grovsopor	-7 000	-6 192	0
	-1 475 000	-1 538 493	-1 563 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-111 000	-109 070	-120 000
Bredband	-190 000	-181 980	-190 000
	-301 000	-291 050	-310 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-84 000	-89 100	-84 000
	-84 000	-89 100	-84 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	0	-92	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-8 196	-1 000
Juridiska åtgärder	0	0	-4 000
Inkassering avgift/hyra	0	-508	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-33 000	-31 250	-32 000
Föreningskostnader	-4 000	-1 129	-3 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-7 527	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-3 564	-4 000
Studieverksamhet	-4 000	0	0
Förvaltningsarvode	-122 000	-97 876	-121 000
Administration	-10 000	-7 717	-10 000
Konsultarvode	0	-15 281	-90 000
Föreningsavgifter	0	0	-8 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 360	-7 000
	-188 000	-179 501	-285 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-32 000	-39 177	-40 000
Lön - lokalvård	-16 000	-23 206	-20 000
Styrelsearvode	-168 000	-7 850	-168 000
Arbetsgivaravgifter	-75 000	-13 671	-75 000
	-291 000	-83 904	-303 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-279 000	-278 568	-279 000
Förbättringar	-30 000	-29 065	-30 000
Markanläggning	-24 000	-23 763	-24 000
	-333 000	-331 396	-333 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 715 000	-3 391 486	-3 881 000
RÖRELSERESULTAT	585 000	916 417	402 740
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	211	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	27	0
Låneräntor	-416 000	-421 788	-416 000
Övriga räntekostnader	0	-63	0
	-416 000	-421 613	-416 000
RESULTAT	169 000	494 804	-13 260

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se