

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Minören 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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

Anette Cecilia Johansson	Ordförande
Åsa Johanna Anvelius	Ledamot
Yvonne Eva Josefin Lange	Ledamot
Ann-Charlotte Lundh	Ledamot
Sofia Maria Thomsson	Ledamot
Marie Elisabeth Flygare	Suppleant
Mats Jan-Erik Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Eva Gerling	Sammankallande
Märta Jörgensen	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-18.

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.

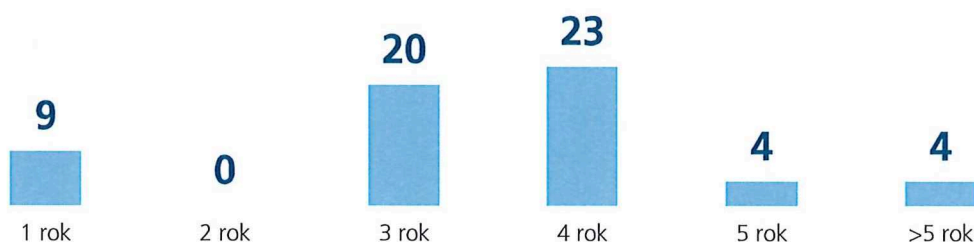
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 550 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
Snickarbod/hobbyrum
Tvättstuga
Lägenhetsförråd

Kommentar

Finns för uthyrning till medlemmar
Finns för uthyrning till medlemmar
Finns tillgänglig för medlemmar
Finns tillgänglig för medlemmar
Finns för varje lägenhet

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
Brandbesiktning	2022	Årlig besiktning
Hissbesiktning	2022	Årlig besiktning
Takarbete	2022	
Lekplatsbesiktning	2022	Årlig besiktning
Snickarbod - hobbyrum	2021	
Hissrenovering i 5:an	2021	
Uppfräschning lokalen	2021	
Dagvattenbrunnar rensade	2020	
Klottersanering	2020	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av entrémattor	2024 - 2026	
Målning av trapphus	2024 - 2026	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	JRF
Störningslarm	Relita
Dekra	Hissbesiktning
Underhåll Tvättstuga	Entema

Föreningens ekonomi

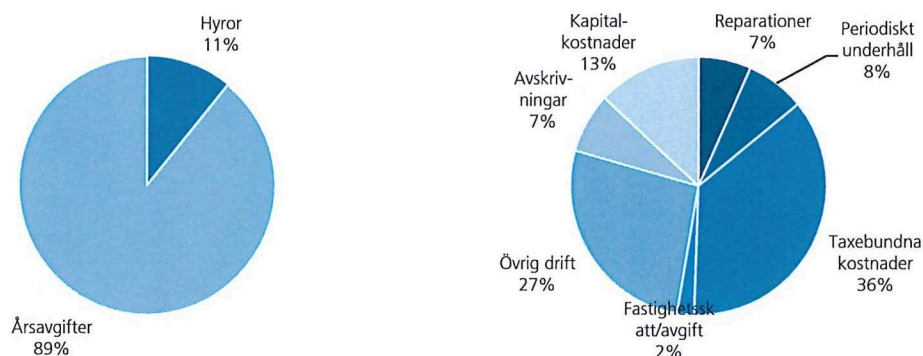
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 076 046	2 802 270
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 369 305	4 307 967
Finansiella intäkter	4 553	238
Ökning av kortfristiga skulder	132 702	39 651
	4 506 560	4 347 856
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 535 560	3 318 659
Finansiella kostnader	580 297	421 851
Ökning av kortfristiga fordringar	34 112	13 570
Minskning av långfristiga skulder	465 764	320 000
	4 615 733	4 074 080
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 966 874	3 076 046
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-109 172	273 777

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 gjordes ett större takarbete på alla sju hus med målning och reparation av plåt samt utbyte av trasiga takpannor.

Ett stort, obebott skatbo trillade ner i större, tunga delar precis på en gångväg och behövdes därför tas bort. Då tallen med skatboet även var nära taket till ett av Minören 2:s hus med risk att orsaka skada vid blåst samt att tallens rötter förstörde asfalten i en gångväg så togs hela tallen ner. Detta gjordes efter gemensamt beslut med styrelsen i Minören 1 men utan att extra stämma genomfördes då situationen var akut. Efter tallen var nedtagen så reparerades asfalten.

Under året har även löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	744	729	729	728
Hyror/m ² hyresrättsyta	871	855	835	820
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 554	7 643	7 705	7 724
Elkostnad/m ² totalyta	45	40	39	42
Värmekostnad/m ² totalyta	125	124	113	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	121	113	107	112
Kapitalkostnader/m ² totalyta	105	76	86	107
Soliditet (%)	48	48	48	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-73	236	199	153
Nettoomsättning (tkr)	4 344	4 284	4 267	4 254

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	792 570	160 265	0	632 305
S:a bundet eget kapital	48 419 722	160 265	0	48 259 457
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 448 223	-160 265	236 299	-10 524 257
Årets resultat	-73 394	-73 394	-236 299	236 299
S:a fritt eget kapital	-10 521 617	-233 659	0	-10 287 958
S:a eget kapital	37 898 105	-73 394	0	37 971 500

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-73 394
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 287 958
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 265
summa balanserat resultat	-10 521 617

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

335 041
-10 186 576

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 343 651	4 283 823
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 654	24 144
Summa rörelseintäkter		4 369 305	4 307 967
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 000 968	-2 796 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 564	-179 501
Personalkostnader	Not 6	-363 028	-342 473
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-331 396	-331 396
Summa rörelsekostnader		-3 866 956	-3 650 055
RÖRELSERESULTAT		502 349	657 912
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 553	238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-580 297	-421 851
Summa finansiella poster		-575 744	-421 613
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-73 394	236 299
ÅRETS RESULTAT		-73 394	236 299

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	75 286 722	75 618 119
Summa materiella anläggningstillgångar	75 286 722	75 618 119
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	75 286 722	75 618 119
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	30 765	-240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 941 725	2 747 471
Summa kortfristiga fordringar	1 972 490	2 747 231
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 204 541	504 861
Summa kassa och bank	1 204 541	504 861
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 177 031	3 252 091
SUMMA TILLGÅNGAR	78 463 753	78 870 210

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		47 627 152	47 627 152
Fond för yttre underhåll	Not 10	792 570	632 305
Summa bundet eget kapital		48 419 722	48 259 457
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 448 223	-10 524 257
Årets resultat		-73 394	236 299
Summa fritt eget kapital		-10 521 617	-10 287 958
SUMMA EGET KAPITAL		37 898 105	37 971 500
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	34 310 000	18 480 000
Summa långfristiga skulder		34 310 000	18 480 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 121 736	21 417 500
Leverantörsskulder		70 693	64 006
Skatteskulder		181 900	176 400
Övriga skulder		128 929	68 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	752 390	692 282
Summa kortfristiga skulder		6 255 648	22 418 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 463 753	78 870 210

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 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	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	3 883 469	3 807 321
Hyror bostäder	286 544	281 385
Hyror parkering	184 470	174 010
Hyror förråd	0	9 000
Bredbandsintäkter	8 676	8 676
Avgiftsreduktion självförvaltn	-27 030	-25 913
Överlåtelse/pantsättning	7 487	0
Gästlägenhet	0	29 331
Öresutjämning	36	13
	4 343 651	4 283 823

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	22 555	0
Övriga intäkter	3 099	24 144
	25 654	24 144

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	59 164	67 446
	Fastighetsskötsel beställning	7 431	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	112 500	75 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 713	5 145
	Snöröjning/sandning	1 331	29 813
	OVK Obl. Ventilationskontroll	38 672	0
	Hissbesiktning	12 553	8 528
	Myndighetstillsyn	1 240	0
	Gemensamma utrymmen	2 602	796
	Garage/parkering	16 704	8 100
	Gård	9 506	7 402
	Serviceavtal	41 999	40 273
	Förbrukningsmateriel	9 176	8 601
	Teleport/hissanläggning	22 175	1 546
	Brandskydd	7 219	23 523
	Fordon	0	645
		361 984	276 818
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 889
	Hyseslägenheter	0	4 490
	Tvättstuga	21 712	18 392
	Entré/trapphus	1 771	0
	Lås	0	3 366
	VVS	36 728	25 307
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 977
	Ventilation	15 000	0
	Elinstallationer	4 356	9 349
	Hiss	209 751	76 005
	Tak	0	22 000
	Vattenskada	3 964	9 450
		293 282	177 225
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	90 824	0
	Värmeanläggning	18 750	0
	Hiss	29 516	424 000
	Tak	132 688	0
	Mark/gård/utemiljö	63 263	0
		335 041	424 000
	Taxebundna kostnader		
	El	248 559	219 596
	Värme	693 516	687 294
	Vatten	670 994	625 410
	Grovsopor	6 107	6 192
		1 619 175	1 538 493
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	116 705	109 070
	Bredband	181 980	181 980
		298 685	291 050
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 800	89 100
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 000 968	2 796 685

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	0
	Medlemsinformation	139	92
	Tele- och datakommunikation	345	8 196
	Inkassering avgift/hyra	1 532	508
	Hysesförluster	126	0
	Revisionsarvode extern revisor	33 750	31 250
	Föreningskostnader	6 364	1 129
	Styrelseomkostnader	6 824	7 527
	Fritids- och trivselkostnader	3 294	3 564
	Förvaltningsarvode	74 655	97 876
	Administration	15 141	7 717
	Konsultarvode	22 219	15 281
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 450	6 360
		171 564	179 501

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	214 200	204 600
	Löner	66 506	62 383
	Sociala kostnader	82 322	75 490
		363 028	342 473

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	278 568	278 568
	Förbättringar	29 065	29 065
	Markanläggning	23 763	23 763
		331 396	331 396

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-5 885 165	-5 553 769
	Årets avskrivningar enligt plan	-331 396	-331 396
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 216 561	-5 885 165
	Planenligt restvärde vid årets slut	75 286 722	75 618 119
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 877 296	23 877 296
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	80 100 000	61 088 000
	Taxeringsvärde mark	51 066 000	42 068 000
		131 166 000	103 156 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	131 000 000	103 000 000
	Lokaler	166 000	156 000
		131 166 000	103 156 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	179 392	176 285
	Klientmedel hos SBC	708 046	1 520 974
	Räntekonto hos SBC	1 054 287	1 050 211
		1 941 725	2 747 471
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	632 305	926 190
	Reservering enligt stadgar	160 265	160 265
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-454 150
	Vid årets slut	792 570	632 305

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken	0,850 %	8 480 000	8 600 000	2025-09-30
Handelsbanken	1,170 %	6 667 500	6 787 500	2026-01-30
Handelsbanken	1,540 %	10 000 000	10 000 000	2024-01-30
Handelsbanken	3,790 %	9 602 500	0	2027-06-01
Nordea	2,670 %	4 681 736	4 713 802	2023-05-19
Nordea	0,640 %	0	9 796 198	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		39 431 736	39 897 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 121 736	-21 417 500	
		34 310 000	18 480 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 231 736 kr.

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.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	262 007	231 463
	Sociala avgifter	84 152	72 726
	Ränta	27 291	35 845
	Avgifter och hyror	0	352 248
	Avgifter och hyror	378 940	0
		752 390	692 282

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Vaxholm den / 2023

Anette Cecilia Johansson
Ordförande

Åsa Johanna Anvelius
Ledamot

Yvonne Eva Josefin Lange
Ledamot

Ann-Charlotte Lundh
Ledamot

Sofia Maria Thomsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Milt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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 upplyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöppande 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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.

Stockholm den 5 maj 2023

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 077 150	3 883 469	3 807 000
Hyror bostäder	286 000	286 544	279 000
Hyror parkering	181 000	184 470	176 000
Hyror förråd	10 000	0	0
Bredbandsintäkter	8 000	8 676	8 000
Avgiftsreduktion självförvaltning	0	-27 030	0
Överlåtelse/pantsättning	0	7 487	0
Gästlägenhet	30 000	0	30 000
Öresutjämning	0	36	0
Fakturerade kostnader	0	22 555	0
Övriga intäkter	0	3 099	0
	4 592 150	4 369 305	4 300 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-75 000	-59 164	-60 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-7 431	-12 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-83 000	-112 500	-125 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-19 713	0
Snöröjning/sandning	-33 000	-1 331	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-38 672	0
Hissbesiktning	-10 000	-12 553	-23 000
Myndighetstillsyn	0	-1 240	-2 000
Gemensamma utrymmen	-20 000	-2 602	-4 000
Garage/parkering	-20 000	-16 704	0
Gård	-50 000	-9 506	-8 000
Serviceavtal	-45 000	-41 999	-32 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-9 176	-10 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-22 175	-2 000
Brandskydd	0	-7 219	-17 000
	-360 000	-361 984	-295 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-188 000
Tvättstuga	-15 000	-21 712	0
Entré/trapphus	0	-1 771	0
Lås	-2 000	0	0
VVS	0	-36 728	0
Ventilation	0	-15 000	0
Elinstallationer	-10 000	-4 356	0
Hiss	-100 000	-209 751	-10 000
Vattenskada	-50 000	-3 964	-50 000
	-277 000	-293 282	-248 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-90 824	-500 000
Värmeanläggning	0	-18 750	0
Hiss	0	-29 516	0
Tak	0	-132 688	0
Mark/gård/utemiljö	0	-63 263	0
	0	-335 041	-500 000

Taxebundna kostnader			
El	-336 000	-248 559	-224 000
Värme	-758 000	-693 516	-652 000
Vatten	-689 000	-670 994	-592 000
Grovsopor	-7 000	-6 107	-7 000
	-1 790 000	-1 619 175	-1 475 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-121 000	-116 705	-111 000
Bredband	-201 000	-181 980	-190 000
	-322 000	-298 685	-301 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-83 994	-92 800	-84 000
	-83 994	-92 800	-84 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-725	0
Medlemsinformation	-1 000	-139	0
Tele- och datakommunikation	-10 000	-345	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 532	0
Hysesförluster	0	-126	0
Revisionsarvode extern revisor	-35 000	-33 750	-33 000
Föreningskostnader	-2 000	-6 364	-4 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-6 824	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-3 294	-3 000
Studieverksamhet	0	0	-4 000
Förvaltningsarvode	-108 000	-74 655	-122 000
Administration	-7 000	-15 141	-10 000
Konsultarvode	0	-22 219	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 450	-7 000
	-182 000	-171 564	-188 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-40 000	-44 798	-32 000
Lön - lokavård	-24 000	-21 708	-16 000
Styrelsearvode	-220 000	-213 000	-168 000
Övriga arvoden	0	-1 200	0
Arbetsgivaravgifter	-75 000	-82 322	-75 000
	-359 000	-363 028	-291 000
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	-3 706 994	-3 866 956	-3 715 000
RÖRELSERESULTAT	885 156	502 349	585 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 287	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	84	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	182	0
Låneräntor	-800 000	-579 502	-416 000
Räntekostnader skattekonto	0	-45	0
Övriga finansiella kostnader	0	-750	0
	-800 000	-575 744	-416 000
RESULTAT	85 156	-73 394	169 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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