

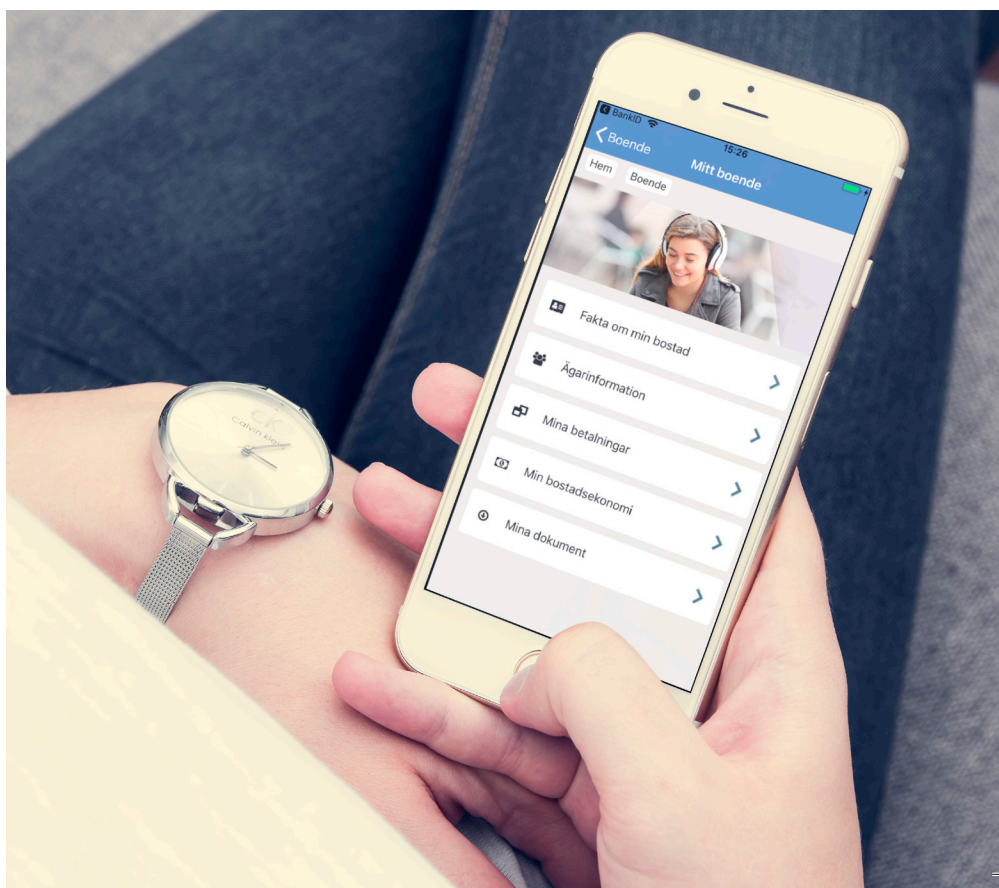


# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Minören 1





# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Minören 1

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2049.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2005-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-26 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

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Teres Mari Fagerström      | Ordförande |
| Jens Daniel Edvardsson     | Kassör     |
| Lilian Anita Mariana Schön | Ledamot    |
| Lena Christina Sundvall    | Ledamot    |
| Gun Berit Anita Öberg      | Ledamot    |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Hans Erik Andersson    | Suppleant |
| Kjell Helge Bexelius   | Suppleant |
| Anders Simon Magnusson | Suppleant |

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kjell Helge Bexelius och Jens Daniel Edvardsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

|                 |                  |                      |
|-----------------|------------------|----------------------|
| Carina Toresson | Ordinarie Extern | Toresson Revision AB |
|-----------------|------------------|----------------------|

### Valberedning

Malin Ringdahl  
Anna Skantz

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2019-02-05. Extra stämma med anledning av nya stadgar..

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| Vaxholm Minören 1    | 2005    | Vaxholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 6 flerbostadshus.

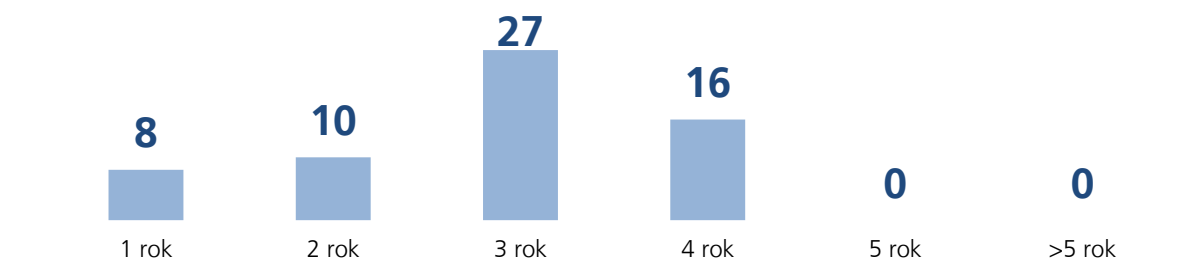
Värdeåret är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 246 m<sup>2</sup>, varav 5 246 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                 | År          | Kommentar                                                   |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------|
| Köksrenovering Hyresrätt Fbv 8                                   | 2019        | Utfört                                                      |
| Brandsäkerhetskontroll                                           | 2019        | Utförs årligen.                                             |
| LED-lampor                                                       | 2019        | Ljuskällorna i utomhusbelysningen är utbytt till LED-lampor |
| Radonmätning                                                     | 2018 - 2019 | Utfört                                                      |
| Upprustning av utsida sophus                                     | 2018        | Utfört                                                      |
| Kombinerade koddosor till husen och bokningssystem i tvättstugan | 2018        | Utfört                                                      |
| Ny underhållsplan                                                | 2018 - 2019 | Utfört                                                      |
| Energideklaration utförd                                         | 2018        | Utfört                                                      |
| Uppgradering bredbandshastighet                                  | 2018        | Utfört                                                      |
| Genomgång och underhåll av tak, hängrännor ovm takstosar         | 2018        | Utfört                                                      |
| Upprustning av utemiljön                                         | 2017 - 2020 | Pågående                                                    |
| Tillfört 6 laddplatser för elbil                                 | 2017        | Utfört                                                      |
| Byte av felaktiga fönster i trapphus                             | 2017        | Utfört                                                      |
| Satt in toalett i föreningens styrelserum                        | 2017        | Utfört                                                      |
| Införande av koddosor till trapphusen                            | 2017        | Utfört                                                      |
| Byte till säkerhetsdörrar                                        | 2017        | Utfört                                                      |
| Renovering av trapphus                                           | 2017        | Utfört                                                      |
| Stamspolning samtliga lägenheter                                 | 2017        | Utfört                                                      |
| Ny hemsida med medlemsregister med e-post                        | 2016 - 2017 | Utfört                                                      |
| Översyn av fasad                                                 | 2015        | Utfört                                                      |
| Utbyte av ventilation samtliga hus                               | 2014 - 2015 | Utfört                                                      |
| OVK                                                              | 2014 - 2015 | Utfört                                                      |
| Renovering av pumpgrop                                           | 2013        | Pumparna byttes ut.                                         |
| Underhåll/reparation av lekplats                                 | 2013        | Underhåll/reparation utförd efter besiktningsanmärkning.    |
| Stamspolning minuslägenheter                                     | 2013 - 2020 | Utförs varje år                                             |
| Stamspolning                                                     | 2012        | Utfört                                                      |
| Renovering av hissar                                             | 2012        | Utbyte av hissdörrar                                        |
| Buller- och vibrationsdämpande åtgärder tvättstugan              | 2011 - 2012 | Utfört                                                      |
| Renovering tvättstuga (1)                                        | 2009        | Utrymme renoverat. Ny maskinpark. Torkrum 5 års garanti     |

| Planerat underhåll               | År        | Kommentar                                                                     |
|----------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Byte från sophus till sopigloos  |           | Ej aktuellt i nuläget i samråd med Minören 2.                                 |
| Renovering av hyresrätternas kök | 2019      | Köken är i olika skick och renoveras i behovsordning under 2019 och framåt.   |
| Byte av termostatventiler        | 2020      | Enligt underhållsplan. Påbörjas våren 2020.                                   |
| Entrétag                         | 2020      | Enligt underhållsplan. Tvätta & måla taken vid samtliga entréer.              |
| Carport, Fbv 6                   | 2020      | Enligt underhållsplan. Upprustning av Carport.                                |
| Renovering/upprustning lekplats  | 2020-     | Gemensamt projekt med Minören 2.                                              |
| OVK                              | 2021      | Enligt underhållsplan.                                                        |
| Hissmaskiner/Hisskorgar          | 2021-2026 | Enligt underhållsplan. Offerter inväntas under 2020.                          |
| Gångbanor, Stentrappor           | 2022-2024 | Enligt underhållsplan.                                                        |
| Skalskydd                        | 2022-2025 | Enligt underhållsplan.                                                        |
| Dräneringspumpar                 | 2023      | Enligt underhållsplan.                                                        |
| Parkeringsplats                  | 2023      | Enligt underhållsplan. Lagning av asfalt, kantsten. Reparation av avbärräcke. |
| Stamspolning                     | 2024      | Enligt underhållsplan. Samtliga lägenheter.                                   |
| Byte av undercentraler           | 2025      | Enligt underhållsplan.                                                        |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

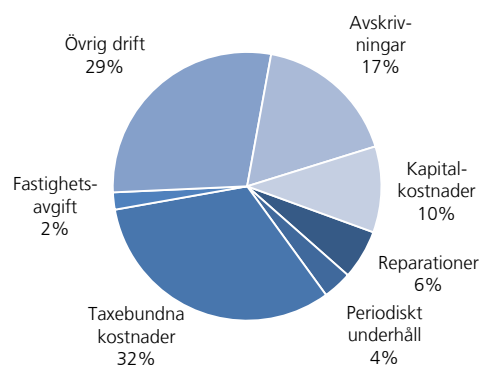
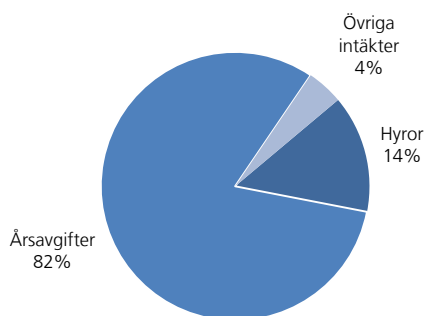
| Avtal                 | Leverantör                                   |
|-----------------------|----------------------------------------------|
| TV och bredband       | Telenor                                      |
| Värme och elnät       | Adven och Eon                                |
| Vattenavtal           | Roslagsvatten                                |
| Sophantering          | SUEZ                                         |
| Hissavtal             | Sandbergs hiss                               |
| Städavtal             | Löfbergs Städservice                         |
| Yttre entreprenad     | TIA                                          |
| Fastighetsförvaltning | Delagott AB                                  |
| Elavtal               | EON AB/Fortum, gemensamt avtal med Minören 2 |
| Teknisk förvaltning   | Delagott AB                                  |
| Avloppsstammar        | Solna Högtrycksspolning                      |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB          |
| Pumpar och pumpgrop   | Pumphuset AB                                 |
| Brandskyddskontroll   | Presto                                       |

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019             | 2018             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>3 946 329</b> | <b>3 149 548</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 4 151 882        | 4 113 021        |
| Finansiella intäkter                     | 50               | 155              |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 48 591           | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 125 189          | 14 427           |
|                                          | <b>4 325 712</b> | <b>4 127 603</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 930 753        | 2 857 055        |
| Finansiella kostnader                    | 419 338          | 435 405          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 38 362           |
| Minskning av långfristiga skulder        | 1 000 000        | 0                |
|                                          | <b>4 350 091</b> | <b>3 330 822</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>3 921 950</b> | <b>3 946 329</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-24 380</b>   | <b>796 781</b>   |

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonmätning i samtliga hus genomförd och godkänd.

Köksrenovering i hyresrätt på Fredriksbergsvägen 8.

Ny underhållsplan framtagna av Delagott.

Nya stadgar.

Gemensamhetsnätverk uppstartat.

Bortforsling av cyklar utan ägare från föreningsytor.

Gat- och parkeringsbelysningen har fått LED-lampor.

Kommunen har tagit bort sly, småträd och döda träd på kommunens märk som ligger i anslutning till Minören 1.

Minören 1 har i samförstånd med Minören 2 valt att ha kvar sophuset i befintligt skick tills vidare.

Fastställande av styrelsearvode bestående av ett fast arvode samt prestationsbaserat arvode.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019  | 2018  | 2017   | 2016  |
|------------------------------------------|-------|-------|--------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 685   | 685   | 685    | 685   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 256 | 1 231 | 1 229  | 1 222 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 7 652 | 7 854 | 7 854  | 7 145 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 29    | 29    | 24     | 29    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 117   | 122   | 117    | 121   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 84    | 95    | 92     | 80    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 80    | 83    | 83     | 105   |
| Soliditet (%)                            | 52    | 51    | 51     | 55    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 97    | 115   | -1 734 | 359   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 4 151 | 4 094 | 4 099  | 4 092 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 246 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 42 056 781                 | 0                        | 0                                                                      | 42 056 781                 |
| Upplåtelseavgifter             | 3 007 130                  | 0                        | 0                                                                      | 3 007 130                  |
| Fond för yttre underhåll       | 1 011 600                  | 677 000                  | -157 400                                                               | 492 000                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>46 075 511</b>          | <b>677 000</b>           | <b>-157 400</b>                                                        | <b>45 555 911</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -4 533 115                 | -677 000                 | 272 427                                                                | -4 128 542                 |
| Årets resultat                 | 97 471                     | 97 471                   | -115 027                                                               | 115 027                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-4 435 644</b>          | <b>-579 529</b>          | <b>157 400</b>                                                         | <b>-4 013 515</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>41 639 867</b>          | <b>97 471</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>41 542 396</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | 97 471            |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 856 115        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -677 000          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-4 435 644</b> |

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

|                   |
|-------------------|
| 202 000           |
| <b>-4 294 660</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2019              | 2018              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 4 151 282         | 4 094 065         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 600               | 18 957            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>4 151 882</b>  | <b>4 113 021</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 542 749        | -2 548 809        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -267 322          | -185 368          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -120 682          | -122 877          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -704 370          | -705 689          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 635 123</b> | <b>-3 562 744</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>516 759</b>    | <b>550 277</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 50                | 155               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -419 338          | -435 405          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-419 288</b>   | <b>-435 250</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>97 471</b>     | <b>115 027</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>97 471</b>     | <b>115 027</b>    |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 76 176 173        | 76 880 543        |
| Inventarier                                   | Not 9  | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>76 176 173</b> | <b>76 880 543</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>76 176 173</b> | <b>76 880 543</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |        | 20                | 5 312             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10 | 3 920 847         | 3 988 525         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>3 920 867</b>  | <b>3 993 837</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 3 000             | 3 000             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>3 000</b>      | <b>3 000</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>3 923 867</b>  | <b>3 996 837</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>80 100 040</b> | <b>80 877 380</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 45 063 911        | 45 063 911        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 1 011 600         | 492 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>46 075 511</b> | <b>45 555 911</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -4 533 115        | -4 128 542        |
| Årets resultat                                 |           | 97 471            | 115 027           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-4 435 644</b> | <b>-4 013 515</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>41 639 867</b> | <b>41 542 396</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 10 000 000        | 18 100 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>10 000 000</b> | <b>18 100 000</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 27 760 988        | 20 660 988        |
| Leverantörsskulder                             |           | 293 357           | 179 071           |
| Skatteskulder                                  |           | 6 799             | 6 702             |
| Övriga skulder                                 |           | 54 324            | 52 428            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 344 705           | 335 795           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>28 460 173</b> | <b>21 234 984</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>80 100 040</b> | <b>80 877 380</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| Avskrivningar   | 2019            | 2018            |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader       | 100 år          | 100 år          |
| Tvättstuga      | 10 år           | 10 år           |
| Markanläggning  | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Säkerhetsdörrar | 60 år           | 60 år           |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                   | 2019             | 2018             |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter       | 3 382 101        | 3 381 601        |
| Hyror bostäder    | 390 525          | 382 869          |
| Hyror parkering   | 197 163          | 191 600          |
| Bredbandsintäkter | 181 500          | 138 000          |
| Öresutjämning     | -7               | -5               |
|                   | <b>4 151 282</b> | <b>4 094 065</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2019       | 2018          |
|-----------------------|------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 0          | 188           |
| Försäkringsersättning | 0          | 18 769        |
| Övriga intäkter       | 600        | 0             |
|                       | <b>600</b> | <b>18 957</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 70 252           | 70 250           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 516              | 1 287            |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 159 756          | 159 756          |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 0                | 4 400            |
|              | Snöröjning/sandning                    | 387              | 0                |
|              | Städning entreprenad                   | 97 709           | 95 690           |
|              | Hissbesiktning                         | 8 361            | 0                |
|              | Myndighetstillsyn                      | 0                | 28 415           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 7 980            | 0                |
|              | Garage                                 | 10 800           | 16 200           |
|              | Gård                                   | 17 900           | 18 606           |
|              | Serviceavtal                           | 23 625           | 25 576           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 23 188           | 3 958            |
|              | Teleport/hissanläggning                | 973              | 973              |
|              | Brandskydd                             | 5 225            | 20 538           |
|              | Fordon                                 | 1 065            | 0                |
|              |                                        | <b>427 737</b>   | <b>445 650</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Brf Lägenheter                         | 9 084            | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 4 669            | 0                |
|              | Tvättstuga                             | 25 828           | 11 025           |
|              | Lås                                    | 1 624            | 0                |
|              | VVS                                    | 77 140           | 50 251           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 33 014           | 0                |
|              | Ventilation                            | 2 495            | 5 619            |
|              | Elinstallationer                       | 4 942            | 21 047           |
|              | Bredband                               | 0                | 594              |
|              | Hiss                                   | 16 508           | 29 870           |
|              | Tak                                    | 0                | 31 923           |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 375              | 0                |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 5 410            | 21 517           |
|              |                                        | <b>181 089</b>   | <b>171 845</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 43 000           | 0                |
|              | Tvättstuga                             | 0                | 133 681          |
|              | Hyseslägenheter                        | 159 001          | 0                |
|              | Garage/parkering                       | 0                | 23 719           |
|              |                                        | <b>202 001</b>   | <b>157 400</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 151 488          | 151 513          |
|              | Värme                                  | 611 271          | 640 514          |
|              | Vatten                                 | 442 097          | 497 543          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 96 199           | 105 220          |
|              | Grovsopor                              | 5 227            | 4 994            |
|              |                                        | <b>1 306 282</b> | <b>1 399 784</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 82 586           | 71 645           |
|              | Kabel-TV                               | 143 472          | 96 309           |
|              | Bredband                               | 115 585          | 124 620          |
|              |                                        | <b>341 643</b>   | <b>292 574</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>83 997</b>    | <b>81 557</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 542 749</b> | <b>2 548 809</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|-----------------------------------------|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation             | 9 864          | 11 196         |
|              | Juridiska åtgärder                      | 16 473         | 6 688          |
|              | Hysesförluster                          | 100            | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor          | 15 619         | 15 619         |
|              | Föreningskostnader                      | 7 150          | 7 888          |
|              | Styrelseomkostnader                     | 1 736          | 343            |
|              | Fritids- och trivselkostnader           | 1 760          | 617            |
|              | Förvaltningsarvode                      | 124 928        | 121 122        |
|              | Administration                          | 4 778          | 2 712          |
|              | Korttidsinventarier                     | 1 299          | 7 308          |
|              | Konsultarvode                           | 76 995         | 5 375          |
|              | Tidningar facklitteratur                | 451            | 451            |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För          | 6 170          | 6 050          |
|              |                                         | <b>267 322</b> | <b>185 368</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |                |                |
|              | Föreningen har haft anställda.          |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor              | 94 800         | 99 000         |
|              | Sociala kostnader                       | 25 882         | 23 877         |
|              |                                         | <b>120 682</b> | <b>122 877</b> |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                    | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|              | Byggnad                                 | 604 037        | 604 037        |
|              | Förbättringar                           | 100 333        | 100 333        |
|              | Markanläggning                          | 0              | 1 320          |
|              |                                         | <b>704 370</b> | <b>705 689</b> |



| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 83 162 902        | 83 162 902        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>83 162 902</b> | <b>83 162 902</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -6 282 359        | -5 576 669        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -704 370          | -705 689          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-6 986 729</b> | <b>-6 282 359</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>76 176 173</b> | <b>76 880 543</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 22 811 810        | 22 811 810        |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 56 000 000        | 52 000 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 41 000 000        | 30 000 000        |
|               |                                                | <b>97 000 000</b> | <b>82 000 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 97 000 000        | 82 000 000        |
|               |                                                | <b>97 000 000</b> | <b>82 000 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 9 334             | 9 334             |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>9 334</b>      | <b>9 334</b>      |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -9 334            | -9 334            |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-9 334</b>     | <b>-9 334</b>     |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                    | 1 897             | 1 897             |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 3 621 320         | 3 645 699         |
|               | Placeringskonto hos SBC                        | 297 630           | 297 630           |
|               | Fordringar kreditfakturor                      | 0                 | 43 299            |
|               |                                                | <b>3 920 847</b>  | <b>3 988 525</b>  |

| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                | 492 000           | 1 516 935         |
|               | Reservering enligt stadgar      | 677 000           | 246 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar  | 0                 | 0                 |
|               | Årets lanspråktagande           | -157 400          | -1 270 935        |
|               | <b>Vid årets slut</b>           | <b>1 011 600</b>  | <b>492 000</b>    |

| <b>Not 12</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|
|               |                                                | <b>2019-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |                                  |
|               | Swedbank                                       | 0,815 %           | 6 660 988         | 7 160 988         | Rörligt                          |
|               | Swedbank                                       | 1,150 %           | 10 000 000        | 10 000 000        | 2020-02-25                       |
|               | Swedbank                                       | 1,290 %           | 8 100 000         | 8 100 000         | 2020-04-24                       |
|               | Swedbank                                       | 0,710 %           | 10 000 000        | 10 000 000        | 2022-06-22                       |
|               | Swedbank                                       | 1,365 %           | 1 750 000         | 1 750 000         | Rörligt                          |
|               | Swedbank                                       | 1,365 %           | 1 250 000         | 1 750 000         | Rörligt                          |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>37 760 988</b> | <b>38 760 988</b> |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -27 760 988       | -20 660 988       |                                  |
|               |                                                |                   | <b>10 000 000</b> | <b>18 100 000</b> |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 760 988 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

| <b>Not 13</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 48 000 000        | 48 000 000        |

| <b>Not 14</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Ränta                                                   | 34 684            | 27 345            |
|               | Avgifter och hyror                                      | 310 021           | 308 450           |
|               |                                                         | <b>344 705</b>    | <b>335 795</b>    |

| <b>Not 15</b> | <b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>                                                            |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | Händelserna under verksamhetsåret 2020 utgår ifrån Bostadsrättsföreningen Minören 1 nya underhållsplan. |

---

## Styrelsens underskrifter

---

VAXHOLM den 18 / 2 2020



Teres Mari Fagerström  
Ordförande



Jens Daniel Edvardsson  
Kassör



Lilian Anita Mariana Schön  
Ledamot



Lena Christina Sundvall  
Ledamot



Gun Berit Anita Öberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 3 2020



Carina Toresson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Minören 1, org.nr 769612-2816.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Minören 1 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om  
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta  
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.  
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut  
har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om  
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några  
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på  
oegentligheter eller på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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 BRF  
Minören 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet  
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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

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

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 3 mars 2020



Carina Toresson