



# 2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Minören 1

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Minören 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 2010 och 2020.
- 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 2013-04-26 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Jens Daniel Edvardsson     | Ledamot |
| Teres Mari Fagerström      | Ledamot |
| Malin Birgitta Ringdahl    | Ledamot |
| Lilian Anita Mariana Schön | Ledamot |
| Lena Christina Sundvall    | Ledamot |

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Kjell Helge Bexelius  | Suppleant |
| Gun Berit Anita Öberg | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

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

##### Valberedning

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Andreas Grönvall | Sammanställande |
| Linus Klang      |                 |

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte    |
|----------------------|---------|---------|
| Vaxholm Minören 1    | 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 6 flerbostadshus.

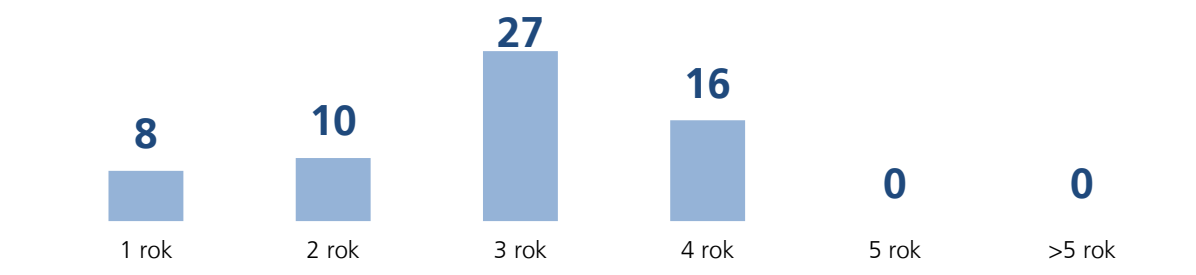
Värdeåret är 1994.

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 2010 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                                 | År          | Kommentar                                                                    |
|------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Radonmätning                                                     | 2018 - 2019 | Påbörjat                                                                     |
| Ny underhållsplan                                                | 2018 - 2019 | Påbörjat                                                                     |
| Kombinerade koddosor till husen och bokningssystem i tvättstugan | 2018        | Utfört                                                                       |
| Upprustning av utsida sophus                                     | 2018        | Utfört                                                                       |
| Målning av streck på parkeringen                                 | 2018 - 2019 | Påbörjat                                                                     |
| Energideklaration utförd                                         | 2018        | Utfört                                                                       |
| Genomgång och underhåll av tak, hängrännor och takstosar         | 2018        | Utfört                                                                       |
| Uppgradering bredbandshastighet                                  | 2018        | Utfört                                                                       |
| Renovering av trapphus                                           | 2017        | Utfört                                                                       |
| Stamspolning samtliga lägenheter                                 | 2017        | Utfört                                                                       |
| Byte till säkerhetsdörrar                                        | 2017        | Utfört                                                                       |
| Införande av koddosor till trapphusen                            | 2017        | Utfört                                                                       |
| Tillfört 6 laddplatser för elbil                                 | 2017        | Utfört                                                                       |
| Satt in toalett i föreningens styrelserum                        | 2017        | Utfört                                                                       |
| Byte av felaktiga fönster i trapphus                             | 2017        | Utfört                                                                       |
| Upprustning av utemiljön                                         | 2017 - 2019 | Påbörjat                                                                     |
| 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 besiktningens anmärkning.                  |
| Stamspolning minuslägenheter                                     | 2013 - 2018 | 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                      |
| Nyinstallation hiss                                              |             | Nej                                                                          |
| Omputsning av fasad                                              |             | Nej                                                                          |
| Rörstambyte                                                      |             | Nej                                                                          |
| Elstambyte                                                       |             | Nej                                                                          |
| Renovering av balkonger                                          |             | Nej                                                                          |
| Nya balkonger                                                    |             | Nej                                                                          |
| Omläggning av tak                                                |             | Nej                                                                          |
| Nytt gårdsbjälklag                                               |             | Nej                                                                          |
| Planerat underhåll                                               | År          | Kommentar                                                                    |
| Byte från sophus till sopigloos                                  | 2019        | Påskyndas om kommunen tittar över tillfälliga bygglov.                       |
| Renovering av hyresrätternas kök                                 | 2019        | Köken är i olika skick och renoveras i behovsordning under 2019 och framåt.  |
| Renovering/upprustning lekplats                                  | 2019        | Gemensamt projekt med Minören 2 där boende i Minören 2 behöver engagera sig. |
| Renovering/underhåll radiatorer                                  | 2020        | Ej akut längre år bestäms i nya underhållsplanen.                            |
| Översikt av hissarna                                             | 2022        | Vi vet ej exakt år, kommer bestämmas i nästa underhållsplan.                 |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                                   |
|-----------------------|----------------------------------------------|
| Internetleverantör    | Telenor                                      |
| Värme och elnät       | Adven och Eon                                |
| Vattenavtal           | Roslagsvatten                                |
| Sophantering          | SUEZ                                         |
| Kabel-TV              | BildAT.se                                    |
| Hissavtal             | Sandbergs hiss                               |
| Städavtal             | Löfberg Service                              |
| 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

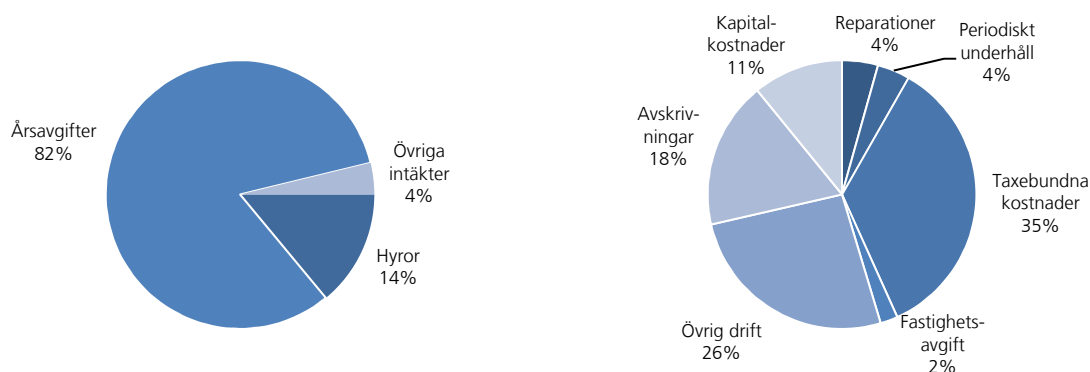
2018 år amortering på 500 000 sek sker först i februari 2019 pga ett missförstånd hos vår bank.

Långsiktig ekonomisk plan kommer arbetas fram i samband med vår nya underhållsplan. Då ser vi också över framtida förändringar av våra avgifter

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | 2018             | 2017             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>3 149 548</b> | <b>2 758 648</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 4 113 021        | 4 099 047        |
| Finansiella intäkter                       | 155              | 162              |
| Ökning av långfristiga skulder             | 0                | 3 500 000        |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 14 427           | 7 923            |
|                                            | <b>4 127 603</b> | <b>7 607 132</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 2 857 055        | 4 675 327        |
| Finansiella kostnader                      | 435 405          | 432 805          |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0                | 2 100 000        |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 38 362           | 8 099            |
|                                            | <b>3 330 822</b> | <b>7 216 232</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>3 946 329</b> | <b>3 149 548</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>796 781</b>   | <b>390 900</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 1 337 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

Genomfört byte och integrering av koddosor och bokningssystem till tvättstugan

Uppgraderat bredbandshastigheten till fastigheten samt sagt upp avtalet med leverantören (BildAT) av kabeltv. 2019 kommer alla lägenheter behöva beställa TV-kanaler från Telenor vår bredbandsleverantör.

Arborist gått igenom föreningens träd

Fortsatt upprustning av utemiljön

Kabelbrand i elcentralen på Fredriksbergsvägen 4 som slog ut all elektronik i en lägenhet. Händelsen utredd och uppklarad.

Genomfört två städdagar och två samverkansmöten med Minören 2

Stamspolat minuslägenheterna

Upphandlat ny underhållsplan som utförs i mars 2019

Utfört ny energideklaration

Påbörjat arbetet med uppdaterade stadgar som slutförs på årsmötet 25 april 2019

Påbörjat radonmätning (klar Q1 2019)

Påbörjat arbetet med att byta till sopigloos

Utövat påtryckningar på kommunen att reparera trappan upp från Pålsundsvägens busshållplats

Sett över och reparerat tak, hängrännor och takstolar

Flertalet reparationer av hissarna

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2018  | 2017   | 2016  | 2015  |
|------------------------------------------|-------|--------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 685   | 685    | 685   | 685   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 231 | 1 229  | 1 222 | 1 216 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 7 854 | 7 854  | 7 145 | 7 218 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 29    | 24     | 29    | 32    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 122   | 117    | 121   | 119   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 95    | 92     | 80    | 69    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 83    | 83     | 105   | 145   |
| Soliditet (%)                            | 51    | 51     | 55    | 54    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 115   | -1 734 | 359   | -309  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 4 094 | 4 099  | 4 092 | 4 091 |

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       | 492 000                    | 246 000                  | -1 270 935                                                             | 1 516 935                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>45 555 911</b>          | <b>246 000</b>           | <b>-1 270 935</b>                                                      | <b>46 580 846</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -4 128 542                 | -246 000                 | -463 208                                                               | -3 419 334                 |
| Årets resultat                 | 115 027                    | 115 027                  | 1 734 143                                                              | -1 734 143                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-4 013 515</b>          | <b>-130 973</b>          | <b>1 270 935</b>                                                       | <b>-5 153 477</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>41 542 396</b>          | <b>115 027</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>41 427 369</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | 115 027           |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 882 542        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-246 000</u>   |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-4 013 515</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråk tas | <u>157 400</u>    |
| <b>att i ny räkning överförs</b>         | <b>-3 856 115</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2018              | 2017              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 4 094 065         | 4 099 047         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 18 957            | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>4 113 021</b>  | <b>4 099 047</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 548 809        | -4 371 500        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -185 368          | -198 691          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -122 877          | -105 136          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -705 689          | -725 219          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 562 744</b> | <b>-5 400 546</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>550 277</b>    | <b>-1 301 499</b> |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 155               | 162               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -435 405          | -432 805          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-435 250</b>   | <b>-432 643</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>115 027</b>    | <b>-1 734 143</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>115 027</b>    | <b>-1 734 143</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |        | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 76 880 543        | 77 586 232        |
| Inventarier                                   | Not 9  | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>76 880 543</b> | <b>77 586 232</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>76 880 543</b> | <b>77 586 232</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |        | 5 312             | 120               |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10 | 3 988 525         | 3 158 574         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>3 993 837</b>  | <b>3 158 694</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>3 996 837</b>  | <b>3 161 694</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>80 877 380</b> | <b>80 747 926</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 45 063 911        | 45 063 911        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 492 000           | 1 516 935         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>45 555 911</b> | <b>46 580 846</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -4 128 542        | -3 419 334        |
| Årets resultat                                 |           | 115 027           | -1 734 143        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-4 013 515</b> | <b>-5 153 477</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>41 542 396</b> | <b>41 427 369</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 18 100 000        | 38 760 988        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>18 100 000</b> | <b>38 760 988</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 20 660 988        | 0                 |
| Leverantörsskulder                             |           | 179 071           | 105 432           |
| Skatteskulder                                  |           | 6 702             | 5 360             |
| Övriga skulder                                 |           | 52 428            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 335 795           | 448 777           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>21 234 984</b> | <b>559 569</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>80 877 380</b> | <b>80 747 926</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   | 2018            | 2017   |
|-----------------|-----------------|--------|
| Byggnader       | 100 år          | 100 år |
| Tvättstuga      | 10 år           | 10 år  |
| Markanläggning  | Fullt avskriven | 10 år  |
| Säkerhetsdörrar | 60 år           | 60 år  |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                   | 2018             | 2017             |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter       | 3 381 601        | 3 382 101        |
| Hyror bostäder    | 382 869          | 382 251          |
| Hyror parkering   | 191 600          | 196 700          |
| Bredbandsintäkter | 138 000          | 138 000          |
| Öresutjämning     | -5               | -4               |
|                   | <b>4 094 065</b> | <b>4 099 047</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2018          | 2017     |
|-----------------------|---------------|----------|
| Fakturerade kostnader | 188           | 0        |
| Försäkringsersättning | 18 769        | 0        |
|                       | <b>18 957</b> | <b>0</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 70 250           | 70 251           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 1 287            | 17 787           |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 159 756          | 159 756          |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 4 400            | 0                |
|              | Städning entreprenad                   | 95 690           | 89 216           |
|              | Städning enligt beställning            | 0                | 5 204            |
|              | Hissbesiktning                         | 0                | 7 350            |
|              | Myndighetstillsyn                      | 28 415           | 0                |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 3 151            |
|              | Garage                                 | 16 200           | 8 413            |
|              | Gård                                   | 18 606           | 5 488            |
|              | Serviceavtal                           | 25 576           | 18 673           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 3 958            | 4 396            |
|              | Teleport/hissanläggning                | 973              | 0                |
|              | Brandskydd                             | 20 538           | 4 663            |
|              |                                        | <b>445 750</b>   | <b>394 347</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Brf Lägenheter                         | 0                | 3 158            |
|              | Tvättstuga                             | 11 025           | 33 941           |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 19 260           |
|              | Lås                                    | 0                | 27 162           |
|              | VVS                                    | 50 251           | 137 947          |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 0                | 18 179           |
|              | Ventilation                            | 5 619            | 4 505            |
|              | Elinstallationer                       | 21 047           | 7 021            |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 0                | 7 518            |
|              | Bredband                               | 594              | 0                |
|              | Hiss                                   | 29 870           | 4 631            |
|              | Tak                                    | 31 923           | 0                |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 21 517           | 0                |
|              | Vattenskada                            | 0                | 96 014           |
|              |                                        | <b>171 745</b>   | <b>359 335</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 0                | 67 778           |
|              | Tvättstuga                             | 133 681          | 0                |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 1 858 302        |
|              | Garage/parkering                       | 23 719           | 0                |
|              |                                        | <b>157 400</b>   | <b>1 926 080</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 151 513          | 125 831          |
|              | Värme                                  | 640 514          | 614 958          |
|              | Vatten                                 | 497 543          | 482 787          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 105 220          | 141 436          |
|              | Grovsopor                              | 4 994            | 0                |
|              |                                        | <b>1 399 784</b> | <b>1 365 012</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 71 645           | 65 080           |
|              | Kabel-TV                               | 96 309           | 56 812           |
|              | Bredband                               | 124 620          | 124 620          |
|              |                                        | <b>292 574</b>   | <b>246 512</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>81 557</b>    | <b>80 215</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 548 809</b> | <b>4 371 500</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Tele- och datakommunikation     | 11 196         | 13 629         |
|              | Juridiska åtgärder              | 6 688          | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 15 619         | 14 875         |
|              | Föreningskostnader              | 7 888          | 9 194          |
|              | Styrelseomkostnader             | 343            | 6 358          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 617            | 2 064          |
|              | Förvaltningsarvode              | 121 122        | 116 722        |
|              | Administration                  | 2 712          | 6 024          |
|              | Korttidsinventarier             | 7 308          | 23 445         |
|              | Konsultarvode                   | 5 375          | 0              |
|              | Tidningar facklitteratur        | 451            | 451            |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 6 050          | 5 930          |
|              |                                 | <b>185 368</b> | <b>198 691</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|------------------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 99 000         | 80 000         |
|              | Sociala kostnader                        | 23 877         | 25 136         |
|              |                                          | <b>122 877</b> | <b>105 136</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 604 037        | 604 037        |
|              | Förbättringar        | 100 333        | 74 083         |
|              | Markanläggning       | 1 320          | 47 100         |
|              |                      | <b>705 689</b> | <b>725 219</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 83 162 902        | 81 062 902        |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 2 100 000         |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>83 162 902</b> | <b>83 162 902</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -5 576 669        | -4 851 450        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -705 689          | -725 219          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-6 282 359</b> | <b>-5 576 669</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>76 880 543</b> | <b>77 586 232</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 22 811 810        | 22 811 810        |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 52 000 000        | 52 000 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 30 000 000        | 30 000 000        |
|               |                                                | <b>82 000 000</b> | <b>82 000 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 82 000 000        | 82 000 000        |
|               |                                                | <b>82 000 000</b> | <b>82 000 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | 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>      |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | 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>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|               | Avräkning vidarefakturerings                   | 0                 | 10 125            |
|               | Skattekonto                                    | 1 897             | 1 901             |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 3 645 699         | 2 848 918         |
|               | Placeringskonto hos SBC                        | 297 630           | 297 630           |
|               | Fordringar kreditfaktureror                    | 43 299            | 0                 |
|               |                                                | <b>3 988 525</b>  | <b>3 158 574</b>  |

| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                | 1 516 935         | 1 270 935         |
|               | Reservering enligt stadgar      | 246 000           | 246 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut | 0                 | 0                 |
|               | ianspråktagande enligt stadgar  | 0                 | 0                 |
|               | Årets ianspråktagande           | -1 270 935        | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>           | <b>492 000</b>    | <b>1 516 935</b>  |

| <b>Not 12</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2018-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2018-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2017-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Swedbank                                       | 1,200 %                         | 7 160 988                    | 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                                       | 1,090 %                         | 10 000 000                   | 10 000 000                   | 2019-06-19                       |
|               | Swedbank                                       | 0,940 %                         | 1 750 000                    | 1 750 000                    | Rörligt                          |
|               | Swedbank                                       | 0,940 %                         | 1 750 000                    | 1 750 000                    | Rörligt                          |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>38 760 988</b>            | <b>38 760 988</b>            |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -20 660 988                  | 0                            |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>18 100 000</b>            | <b>38 760 988</b>            |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 260 988 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>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 48 000 000        | 48 000 000        |

| <b>Not 14</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden                                                 | 0                 | 82 000            |
|               | Sociala avgifter                                        | 0                 | 25 764            |
|               | Ränta                                                   | 27 345            | 31 521            |
|               | Avgifter och hyror                                      | 308 450           | 309 492           |
|               |                                                         | <b>335 795</b>    | <b>448 777</b>    |

| <b>Not 15</b> | <b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>          |
|---------------|-------------------------------------------------------|
|               | Renovering av kök i en av hyresrätterna under Q1 2019 |

---

## Styrelsens underskrifter

---

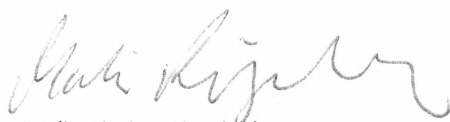
VAXHOLM den <sup>14</sup> / 3 2019



Jens Daniel Edvardsson  
*Ledamot*



Teres Mari Fagerström  
*Ledamot*



Malin Birgitta Ringdahl  
*Ledamot*

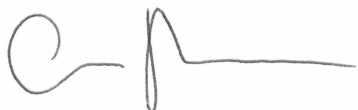


Lilian Anita Mariana Schön  
*Ledamot*



Lena Christina Sundvall  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>29</sup> / 3 2019



Carina Toresson  
*Extern revisor*

## 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 2018.

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 2018 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 2018 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 29 mars 2019



Carina Toresson