



# 2015

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
**MINÖREN 1**



sbc

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Minören 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

---

### 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 Kassaflöde.

- 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 att läsa om 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 2005-03-17 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Gun Maria Abrahamson Spångberg | Ledamot |
| Mary Kristina Nord             | Ledamot |
| Svea Gunilla Mariana Palmqvist | Ledamot |
| Mirja Elisabeth Roslund Kaddeh | Ledamot |
| Anna Pernilla Skantz           | Ledamot |
| Sara Monica Maria Stelin       | Ledamot |
| Ulf Peter Vesterlund           | Ledamot |

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Kjell Helge Bexelius | Suppleant |
| Jan Sixten Öberg     | Suppleant |

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

Mary Kristina Nord, Anna Pernilla Skantz och Jan Sixten Öberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Carina Toresson  
Ralf Toresson  
Daniel Edvardsson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern  
Ordinarie Intern

Toresson Revision AB  
Toresson Revision AB

#### Valberedning

Lena Hallberg  
Charlotte Lönnheim

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-21.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

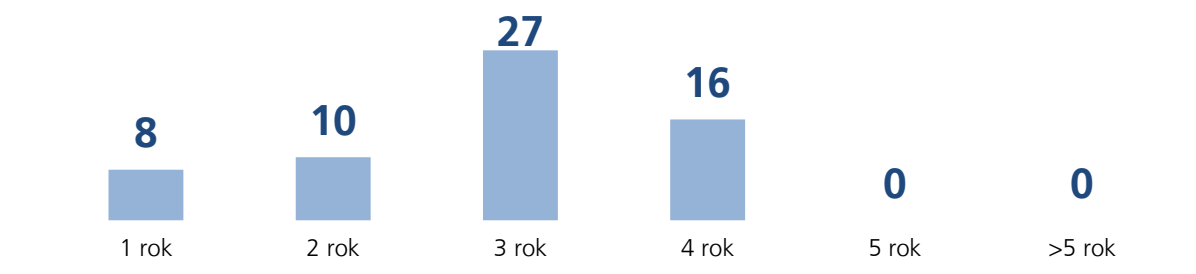
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 6 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1994.

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                                                |
|-----------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------|
| 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 - 2015 | Utförs varje år                                          |
| Renovering av hissar                                | 2012        | Utbyte av hissdörrar                                     |
| Stamspolning                                        | 2012        | Utfört                                                   |
| Buller- och vibrationsdämpande åtgärder tvättstugan | 2011 - 2012 | Utfört                                                   |
| Renovering tvättstuga (1)                           | 2009        | Utrymme renoverat. Ny maskinpark. Torkrum 5 års garanti  |
| Omputsning av fasad                                 |             | Nej                                                      |
| Nyinstallation hiss                                 |             | Nej                                                      |
| Elstambyte                                          |             | Nej                                                      |
| Rörstambyte                                         |             | Nej                                                      |
| Renovering av balkonger                             |             | Nej                                                      |
| Nya balkonger                                       |             | Nej                                                      |
| Omläggning av tak                                   |             | Nej                                                      |
| Nytt gårdsbjälklag                                  |             | Nej                                                      |
| Planerat underhåll                                  | År          |                                                          |
| Stamspolning samtliga lägenheter                    | 2017        |                                                          |
| Renovering av trapphus                              | 2017        |                                                          |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör                                 |
|-----------------------|--------------------------------------------|
| Internetleverantör    | Bredbandsbolaget                           |
| Värme och elavtal     | EON AB                                     |
| Vattenavtal           | Roslagsvatten                              |
| Sophantering          | SITA                                       |
| Kabel-TV              | BildAT.se                                  |
| Hissavtal             | Sandbergs hiss                             |
| Städavtal             | Vaxholms renhållnings AB                   |
| Yttre entreprenad     | TIA                                        |
| Fastighetsförvaltning | Delagott AB                                |
| Elavtal               | EON AB/Fortum, gemensamt avtal m Minören2, |
| Teknisk förvaltning   | Delagott AB                                |
| Avloppsstammar        | Solna Högtrycksspolning                    |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB        |
| Pumpar och pumpgrop   | Pumphuset AB                               |

### Föreningens ekonomi

Extra amortering på 360 000 kr under 2015.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

**INBETALNINGAR**

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Rörelseintäkter                   | 4 094 144        | 4 079 209        |
| Finansiella intäkter              | 676              | 22 876           |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0                | 106 814          |
|                                   | <b>4 094 820</b> | <b>4 208 899</b> |

**UTBETALNINGAR**

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 910 144        | 2 380 845        |
| Finansiella kostnader               | 761 416          | 1 052 885        |
| Ökning av kortfristiga fordringar   | 11 469           | 0                |
| Minskning av långfristiga skulder   | 360 000          | 1 900 000        |
| Minskning av kortfristiga skulder   | 143 549          | 163 796          |
|                                     | <b>4 186 578</b> | <b>5 497 526</b> |

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

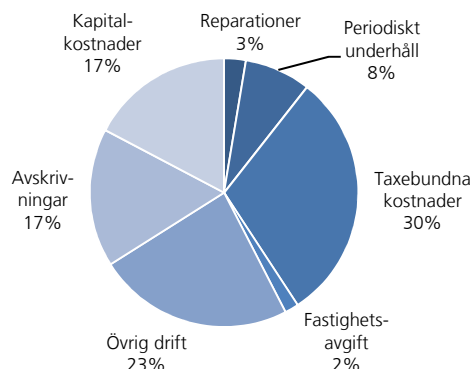
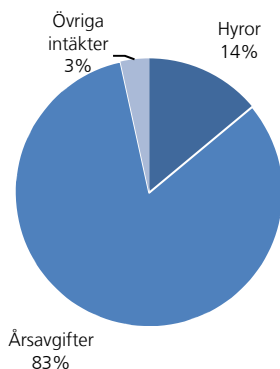
**2 093 529**      **2 185 286**

**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**-91 758**      **-1 288 627**

\*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

- Amortering 360 000 kr
- Omsättning av ett lån
- OVK genomförd och godkänd
- Vattenläcka i lägenhet, föreningen har fått full betalning och ärendet är avslutat
- Nytt avtal gällande städning i tvättstuga
- Besiktning och renovering av hyreslägenheter, arbete pågår
- Uppbyggnad av ny hemsida, arbete pågår
- Utbyte av ventilationsfläktar/styrssystem, slutfört i alla hus
- Genomförda städdagar tillsammans med Minören 2
- Renovering av parkeringsdäck, delvis genomförd
- Fortsatt arbete gällande säkerhetsdörrar
- Sortering av matavfall tillsammans med Minören 2, arbete påbörjat
- Hyresförhandling påbörjad
- Besiktning av lekpark genomförd
- Stamspolning av minuslägenheter genomförd
- Översyn av fasader genomförd
- Installation av ny trädbelysning
- Nytt avtal med SBC gällande parkeringsadministration
- Uppstart av trädgårdsgrupp
- Uppstart av grannsamverkan

### Händelser efter året

- Fortsatt egenkontroll
- Fortlöpande samverkansmöte med Minören 2
- Fortsatt underhåll enligt underhållsplan

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2015  | 2014  | 2013  | 2012  |
|------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 685   | 685   | 638   | 637   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 216 | 1 207 | 1 190 | 1 284 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 7 218 | 7 291 | 7 676 | 7 849 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 32    | 28    | 34    | 39    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 119   | 101   | 114   | 114   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 69    | 55    | 54    | 46    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 145   | 201   | 223   | 233   |
| Soliditet (%)                            | 54    | 54    | 52    | 53    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -309  | 256   | -130  | -635  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 4 091 | 4 027 | 3 790 | 3 741 |

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

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -308 572          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 099 867        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-228 000</u>   |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-3 636 439</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråktas | <u>350 038</u>    |
| <b>att i ny räkning överförs</b>        | <b>-3 286 401</b> |

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

## RÖRELSEINTÄKTER

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 1 | 4 091 458        | 4 027 096        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 2 | 2 687            | 52 113           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>4 094 144</b> | <b>4 079 209</b> |

## RÖRELSEKOSTNADER

|                               |       |                   |                   |
|-------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader                | Not 3 | -2 634 860        | -2 141 878        |
| Övriga externa kostnader      | Not 4 | -169 329          | -148 751          |
| Personalkostnader             | Not 5 | -105 956          | -90 217           |
| Avskrivningar                 | Not 6 | -731 832          | -412 544          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b> |       | <b>-3 641 976</b> | <b>-2 793 389</b> |

## RÖRELSERESULTAT

**452 168**      **1 285 820**

## FINANSIELLA POSTER

|                                                  |  |                 |                   |
|--------------------------------------------------|--|-----------------|-------------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |  | 676             | 22 876            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |  | -761 416        | -1 052 885        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |  | <b>-760 740</b> | <b>-1 030 009</b> |

## ÅRETS RESULTAT

**-308 572**      **255 811**

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | 2015-12-31        | 2014-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>       |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 7                      | 76 937 751        | 77 669 583        |
| Maskiner och inventarier Not 8                | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>76 937 751</b> | <b>77 669 583</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>76 937 751</b> | <b>77 669 583</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>                |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9  | 2 136 325         | 2 216 614         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>2 136 325</b>  | <b>2 216 614</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>2 139 325</b>  | <b>2 219 614</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>79 077 076</b> | <b>79 889 197</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                                                |        | 2015-12-31        | 2014-12-31        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                                                     | Not 10 |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                                              |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                                                         |        | 45 063 911        | 45 063 911        |
| Fond för yttre underhåll                                                                | Not 11 | 1 374 973         | 1 206 035         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                                                        |        | <b>46 438 884</b> | <b>46 269 946</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                                               |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                                                                     |        | -3 327 867        | -3 414 740        |
| Årets resultat                                                                          |        | -308 572          | 255 811           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                                                         |        | <b>-3 636 439</b> | <b>-3 158 929</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                                               |        | <b>42 802 445</b> | <b>43 111 017</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                                             |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                                                             | Not 12 | 35 620 988        | 35 620 988        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                                       |        | <b>35 620 988</b> | <b>35 620 988</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                                             |        |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut                                          | Not 12 | 0                 | 360 000           |
| Leverantörsskulder                                                                      |        | 201 966           | 314 948           |
| Skatteskulder                                                                           |        | 4 790             | 6 191             |
| Uppl kostnader och förutb intäkter                                                      | Not 13 | 446 887           | 476 053           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                                       |        | <b>653 643</b>    | <b>1 157 192</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                                   |        | <b>79 077 076</b> | <b>79 889 197</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                               |        |                   |                   |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter |        |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                  | Not 12 | 48 000 000        | 48 000 000        |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                                                              |        | <b>Inga</b>       | <b>Inga</b>       |

## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.  
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

| Avskrivningar           | 2015   | 2014   |
|-------------------------|--------|--------|
| Byggnader               | 100 år | 200 år |
| Fastighetsförbättringar | 10 år  | 10 år  |
| Tvättstuga              | 10 år  | 10 år  |
| Hissanläggning          | 10 år  | 10 år  |
| Markanläggning          | 10 år  | 10 år  |

| Not 1 | NETTOOMSÄTTNING        | 2015             | 2014             |
|-------|------------------------|------------------|------------------|
|       | Årsavgifter            | 3 382 101        | 3 382 101        |
|       | Hyror bostäder         | 378 315          | 375 228          |
|       | Hyror parkering        | 193 053          | 131 775          |
|       | Bredbandsintäkter      | 138 000          | 138 000          |
|       | Öresutjämning          | -11              | -8               |
|       |                        | <b>4 091 458</b> | <b>4 027 096</b> |
| Not 2 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2015             | 2014             |
|       | Fakturerade kostnader  | 2 687            | 0                |
|       | Försäkringsersättning  | 0                | 52 104           |
|       | Övriga intäkter        | 0                | 9                |
|       |                        | <b>2 687</b>     | <b>52 113</b>    |

| <b>Not 3</b> | <b>DRIFTSKOSTNADER</b>                 | <b>2015</b>      | <b>2014</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 70 250           | 87 814           |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 159 756          | 75 715           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 11 140           | 74 342           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 0                | 29 939           |
|              | Städning entreprenad                   | 142 500          | 117 500          |
|              | Städning enligt beställning            | 1 125            | 0                |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 64 479           | 0                |
|              | Hissbesiktning                         | 6 750            | 0                |
|              | Garage                                 | 6 075            | 12 150           |
|              | Gård                                   | 32 166           | 4 942            |
|              | Serviceavtal                           | 18 187           | 25 910           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 5 105            | 5 677            |
|              | Brandskydd                             | 0                | 4 405            |
|              | Fordon                                 | 0                | 319              |
|              |                                        | <b>517 532</b>   | <b>438 712</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Brf Lägenheter                         | 7 103            | 0                |
|              | Tvättstuga                             | 12 659           | 7 388            |
|              | Lås                                    | 6 651            | 936              |
|              | VVS                                    | 33 012           | 44 760           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 16 695           | 594              |
|              | Ventilation                            | 4 725            | 49 311           |
|              | Elinstallationer                       | 1 536            | 960              |
|              | Hiss                                   | 16 645           | 34 978           |
|              | Tak                                    | 8 875            | 0                |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 2 891            |
|              | Garage/parkering                       | 6 301            | 3 271            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 0                | 15 625           |
|              | Vattenskada                            | 0                | 46 179           |
|              |                                        | <b>114 202</b>   | <b>206 893</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Ventilation                            | 306 788          | 59 063           |
|              | Garage/parkering                       | 43 250           | 0                |
|              |                                        | <b>350 038</b>   | <b>59 063</b>    |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 169 684          | 149 172          |
|              | Värme                                  | 626 551          | 530 352          |
|              | Vatten                                 | 359 609          | 288 736          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 173 170          | 114 483          |
|              | Grovsopor                              | 688              | 1 950            |
|              |                                        | <b>1 329 702</b> | <b>1 084 693</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 49 286           | 51 136           |
|              | Kabel-TV                               | 73 658           | 91 500           |
|              | Bredband                               | 124 620          | 135 645          |
|              |                                        | <b>247 564</b>   | <b>278 281</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>75 823</b>    | <b>74 237</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 634 860</b> | <b>2 141 878</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2015</b>    | <b>2014</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Medlemsinformation              | 2 451          | 0              |
|              | Tele- och datakommunikation     | 450            | 6 186          |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 14 875         | -125           |
|              | Föreningskostnader              | 7 223          | 4 797          |
|              | Styrelseomkostnader             | 0              | 1 600          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 2 901          | 1 229          |
|              | Förvaltningsarvode              | 109 158        | 106 388        |
|              | Administration                  | 12 825         | 7 292          |
|              | Korttidsinventarier             | 2 890          | 0              |
|              | Konsultarvode                   | 10 625         | 9 525          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 5 930          | 11 860         |
|              |                                 | <b>169 329</b> | <b>148 751</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2015</b>    | <b>2014</b>   |
|--------------|------------------------------------------|----------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 82 000         | 70 000        |
|              | Sociala kostnader                        | 23 956         | 20 217        |
|              |                                          | <b>105 956</b> | <b>90 217</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2015</b>    | <b>2014</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 604 037        | 284 749        |
|              | Förbättringar        | 80 695         | 80 695         |
|              | Markanläggning       | 47 100         | 47 100         |
|              |                      | <b>731 832</b> | <b>412 544</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|--------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 81 062 902        | 81 062 902        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>81 062 902</b> | <b>81 062 902</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -3 393 319        | -2 980 775        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | -731 832          | -412 544          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-4 125 151</b> | <b>-3 393 319</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>76 937 751</b> | <b>77 669 583</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 22 811 810        | 22 811 810        |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                         | 50 000 000        | 50 000 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                            | 26 000 000        | 26 000 000        |
|              |                                                | <b>76 000 000</b> | <b>76 000 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|              | Bostäder                                       | 76 000 000        | 76 000 000        |
|              |                                                | <b>76 000 000</b> | <b>76 000 000</b> |
| <b>Not 8</b> | <b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>                | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</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 9</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                       | <b>2015-12-31</b> | <b>2014-12-31</b> |
|              | Kundfordringar                                 | 43 425            | 32 455            |
|              | Avräkning vidarefakturerings                   | 487               | 0                 |
|              | Skattekonto                                    | 1 885             | 1 873             |
|              | Klientmedel hos SBC                            | 1 792 909         | 1 884 715         |
|              | Placeringskonto hos SBC                        | 297 620           | 297 571           |
|              |                                                | <b>2 136 325</b>  | <b>2 216 614</b>  |

**Not 10** 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       | 1 374 973                  | 228 000                  | -59 062                                                                | 1 206 035                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>46 438 884</b>          | <b>228 000</b>           | <b>-59 062</b>                                                         | <b>46 269 946</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -3 327 867                 | -228 000                 | 314 873                                                                | -3 414 740                 |
| Årets resultat                 | -308 572                   | -308 572                 | -255 811                                                               | 255 811                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-3 636 439</b>          | <b>-536 572</b>          | <b>59 062</b>                                                          | <b>-3 158 929</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>42 802 445</b>          | <b>-308 572</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>43 111 017</b>          |

**Not 11** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

|                                 | 2015-12-31       | 2014-12-31       |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början                | 1 206 035        | 978 035          |
| Reservering enligt stadgar      | 228 000          | 228 000          |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0                | 0                |
| Ianspråktagande enligt stadgar  | 0                | 0                |
| Årets ianspråktagande           | -59 062          | 0                |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>1 374 973</b> | <b>1 206 035</b> |

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                                | Räntesats<br>2015-12-31 | Belopp<br>2015-12-31 | Belopp<br>2014-12-31 | Villkors-<br>ändringsdag |
|------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Swedbank                                       | 1,143 %                 | 7 520 988            | 7 880 988            | Rörligt                  |
| Swedbank                                       | 0,970 %                 | 10 000 000           | 10 000 000           | 2018-02-23               |
| Swedbank                                       | 2,030 %                 | 8 100 000            | 8 100 000            | 2017-04-25               |
| Swedbank                                       | 3,190 %                 | 10 000 000           | 10 000 000           | 2016-06-27               |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                         | <b>35 620 988</b>    | <b>35 980 988</b>    |                          |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                         | 0                    | -360 000             |                          |
|                                                |                         | <b>35 620 988</b>    | <b>35 620 988</b>    |                          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 620 988 kr.

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                 | 2015-12-31     | 2014-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden                         | 82 000         | 70 000         |
| Sociala avgifter                | 23 957         | 20 217         |
| Ränta                           | 51 413         | 73 336         |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 289 517        | 312 500        |
|                                 | <b>446 887</b> | <b>476 053</b> |

## Styrelsens underskrifter

VAXHOLM den 22 / 2 2016



Gun Maria Abrahamson Spångberg  
*Ledamot*



Mary Kristina Nord  
*Ledamot*



Svea Gunilla Mariana Palmqvist  
*Ledamot*



Mirja Elisabeth Roslund Kaddeh  
*Ledamot*



Anna Pernilla Skantz  
*Ledamot*



Sara Monica Maria Stelin  
*Ledamot*



Ulf Peter Vesterlund  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2016



Carina Toresson  
*Extern revisor*



Daniel Edvardsson  
*Intern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för BRF Minören 1 för räkenskapsåret 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Den standarden kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som skall utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Minören 1 för räkenskapsåret 2015.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

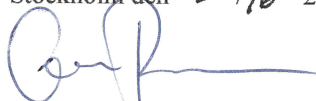
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar det balanserade resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 / 6 2016



Carina Toresson  
Toresson Revision



Daniel Edvardsson