

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Minören 1

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

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

Styrelsen

Lena Sundvall	Ordförande	Valdes 2021 på 1 år
Linus Klang	Ledamot	Gick ur styrelsen 31 december 2021 pga flytt.
Marianne Ryding	Ledamot	Valdes 2021 på 2 år
Maria Wetterskog	Ledamot	Valdes 2021 på 2 år
Sigrid Dahlman	Suppleant	Valdes 2021 på 1 år
Simon Kropp	Suppleant	Valdes 2021 på 2 år

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lena Sundvall och Sigrid Dahlman

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Toresson Revision	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Ingvar Anglevik

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vaxholm Minören 1	2005	Vaxholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam och Söderberg & Partners.

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.

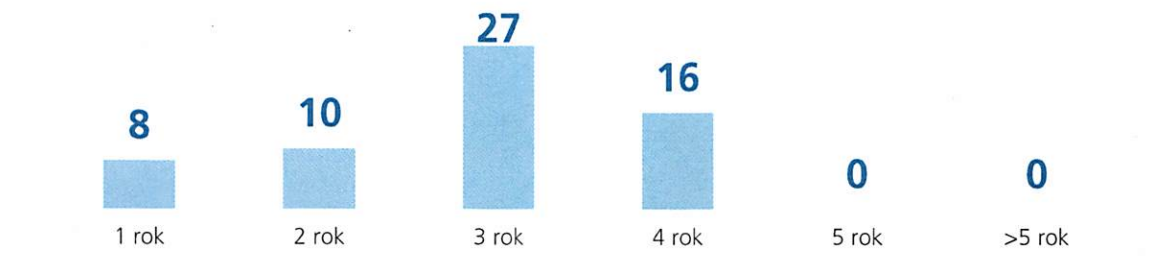
Värdeåret är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 246 m², varav 5 246 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rensat hängrännor/stuprör på alla fastigheter	2021	Utfört
Inspektion av hängrännor/stuprör/takplåtar och takpannor	2021	Utfört
OVK	2021	Enligt underhållsplan.
Gunnebostängsel vid grillplatsen samt ut mot gångväg invid Fbv 2 utbytt pga de var utslitna	2021	Utfört
Byte av frånluftsfläktar i samtliga fastigheter	2021	Utfört
Röjning av sly framför gästparkeringen i backen	2021	Utfört
Avtal med PEAB avslutat. Nytt avtal med JRF har tecknats för vinter/sommarunderhåll	2021	Utfört
Besiktning av samtliga hissar	2021	Utfört
Byte av belysning och armaturer till LED belysning i sophuset	2021	Utfört
Entrétag	2020	Enligt underhållsplan. Samtliga entrétag tvättade av styrelsen och medlemmar.
Carport utanför Fbv 6	2020	Enligt underhållsplan. Upprustning av Carport. Utfört av styrelsen och medlemmar.
Termostatbyte lägenheter, trapphus och övriga utrymmen	2020	Enligt underhållsplan. Utfört
Renovering föreningslokal Fbv 2	2020	Styrelsen och medlemmar har målat väggar, lagt nytt golv och köpt in nya möbler.
Slamsugning av dagvattenbrunnar	2020	Utfört.
Byte av luckor till sopinkasten	2020	Styrelsen monterat nya luckor till sophuset.
Brandvarnare och brandsläckare.	2020	Brandvarnare har installerats i trapphus, tvättstuga och i föreningslokalen. I tvättstugan och föreningslokalen har även brandsläckare installerats.
Köksrenovering Hyresrätt Fbv 8	2019	Utfört
Brandsäkerhetskontroll	2019	Utförs årligen.
LED-lampor	2019	Ljuskällorna i utomhusbelysningen är utbytt till LED-lampor
Genomgång och underhåll av tak, hängrännor och takstosar	2018	Utfört
Uppgradering bredbandshastighet	2018	Utfört
Energideklaration utförd	2018	Utfört
Ny underhållsplan	2018 - 2019	Utfört
Kombinerade koddosor till husen och bokningssystem i tvättstugan	2018	Utfört
Upprustning av utsida sophus	2018	Utfört
Radonmätning	2018 - 2019	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 - 2022	Pågående
Ny hemsida med medlemsregister med e-post	2016 - 2017	Utfört
Översyn av fasad	2015	Utfört
Utbyte av ventilation samtliga hus	2014 - 2015	Utfört
OVK	2014 - 2015	Utfört
Renovering av pumpgrop	2013	Pumparna byttes ut.
Underhåll/reparation av lekplats	2013	Underhåll/reparation utförd efter besiktningsanmärkning.
Stamspolning minuslägenheter	2013 - 2020	Utförs varje år

Stamspolning	2012	Utfört
Renovering av hissar	2012	Utbyte av hissdörrar
Buller- och vibrationsdämpande åtgärder tvättstugan	2011 - 2012	Utfört
Renovering tvättstuga (1)	2009	Utrymme renoverat. Ny maskinpark. Torkrum 5 års garanti

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av hyresrätternas kök	2019	Köken är i olika skick och renoveras i behovsordning under 2019 och framåt.
Extra trapphusstädning	2022	Storstädning i trapphus samt golvvård i entréer.
Byte av LED armaturer	2022	41 långa och 14 korta i våra fastigheter.
Byte "rörböj" i vattenledning	2022	Del i rörledning som behöver bytas p.g.a. slitage.
Grillplats	2023	Översyn och förbättring av grillplats.
Fönsterbleck, vinkelrännor och takrännor	2022	Målning samt byte av enstaka tegelpannor.
Stamspolning	2022	Enligt underhållsplan. Samtliga lägenheter.
Hissmaskiner/Hisskorgar	2022	2-3 hissar kommer att moderniseras.
Skalskydd	2022-2025	Enligt underhållsplan
Parkeringsplats	2023	Enligt underhållsplan. Lagning av asfalt, kantsten. Reparation av avbärrarräcke.
Energibesparing	2023	Energisparprojekt.
Dräneringspumpar	2023	Enligt underhållsplan.
Gångbanor, Stentrappor	2024	Enligt underhållsplan.
Byte av undercentraler	2025	Enligt underhållsplan.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV och bredband	Telenor
Värme och elnät	Adven och Eon
Vattenavtal	Roslagsvatten
Sophantering	Roslagsvatten/SUEZ
Hissavtal	Hisseexpert
Städavtal	Löfbergs Städservice
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
Yttre entreprenad vinterunderhåll	JRF Förvaltning
Hjärtstartare	Medigo
Digitala kommunikationsverktyg, app och hemsida.	Boappa

Föreningens ekonomi

Föreningens lånebild ser nu ut enligt följande:

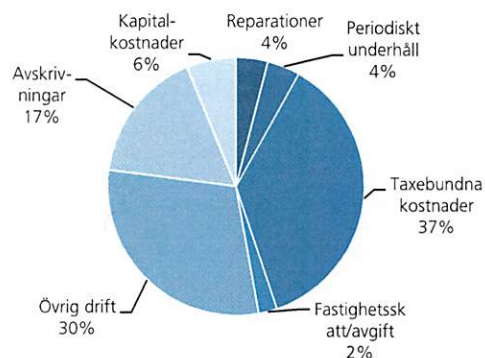
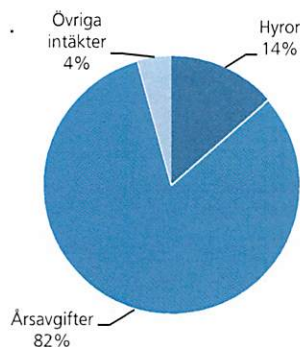
- Lån 1. 10 000 000 kr. Rörlig ränta med 3 månaders bindningstid
- Lån 2. 8 100 000 kr. Bundet på 2 år med 0,62 % ränta (2023-10-25)
- Lån 3. 10 000 000 kr. Bundet på ytterligare 1 år med 0,71 % ränta (2022)
- Lån 4. 5 460 988 kr. Bundet på 3-4 år med 0,85 % ränta (2025-11-25)

d

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 959 923	3 921 950
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 132 857	4 117 726
Finansiella intäkter	418	696
Minskning kortfristiga fordringar	0	12
Medlemsinsatser	0	1 495 000
Ökning av kortfristiga skulder	74 361	0
	4 207 636	5 613 434
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 940 012	2 913 126
Finansiella kostnader	234 225	318 550
Ökning av kortfristiga fordringar	1 517	0
Minskning av långfristiga skulder	0	4 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	143 785
	3 175 754	7 575 461
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 991 804	1 959 923
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 031 882	-1 962 027

*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 1 459 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

- Gunnebostängsel vid grillplatsen samt ut mot gångväg invid Fbv 2 utbytt pga de var utslitna.
- Rensat hänggrännor/stuprör på alla fastigheter.
- Inspektion av hänggrännor/stuprör/takplåtar och takpannor.
- OVK - Obligatorisk Ventilationskontroll genomförd.
- Byte av frånluftsfläktar i samtliga fastigheter.
- Besiktning av samtliga hissar.
- Byte av belysning och armaturer till LED belysning i sophuset.
- Avtal med PEAB avslutat. Nytt avtal med JRF har tecknats för vinter/sommarunderhåll.
- Röjning av sly framför gästparkeringen i backen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	689	687	685	685
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 123	1 124	1 256	1 231
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 801	6 801	7 652	7 854
Elkostnad/m ² totalyta	26	28	29	29
Värmekostnad/m ² totalyta	119	106	117	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	101	101	84	95
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	61	80	83
Soliditet (%)	56	56	52	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	320	248	97	115
Nettoomsättning (tkr)	4 137	4 118	4 151	4 094

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 246 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	42 359 203	0	0	42 359 203
Upplåtelseavgifter	4 199 708	0	0	4 199 708
Fond för yttre underhåll	1 569 473	291 000	-208 127	1 486 600
S:a bundet eget kapital	48 128 384	291 000	-208 127	48 045 511
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 745 808	-291 000	455 837	-4 910 644
Årets resultat	320 000	320 000	-247 710	247 710
S:a ansamlad förlust	-4 425 807	29 000	208 127	-4 662 934
S:a eget kapital	43 702 577	320 000	0	43 382 577

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	320 000
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 454 807
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-291 000
summa balanserat resultat	-4 425 807

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

157 563
-4 268 244

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

d

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 136 577	4 117 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-3 720	202
Summa rörelseintäkter		4 132 857	4 117 726
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 566 043	-2 539 864
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 493	-252 912
Personalkostnader	Not 6	-151 476	-120 349
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-639 037	-639 037
Summa rörelsekostnader		-3 579 049	-3 552 162
RÖRELSERESULTAT		553 808	565 564
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		418	696
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 225	-318 550
Summa finansiella poster		-233 807	-317 854
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		320 000	247 710
ÅRETS RESULTAT		320 000	247 710

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	74 898 099	75 537 136
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		74 898 099	75 537 136
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		74 898 099	75 537 136
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	20
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 995 226	1 961 808
Summa kortfristiga fordringar		2 995 226	1 961 828
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 995 226	1 961 828
SUMMA TILLGÅNGAR		77 893 326	77 498 964

U

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 558 911	46 558 911
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 569 473	1 486 600
Summa bundet eget kapital		48 128 384	48 045 511
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 745 808	-4 910 644
Årets resultat		320 000	247 710
Summa fritt eget kapital		-4 425 807	-4 662 934
SUMMA EGET KAPITAL		43 702 577	43 382 577
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	33 560 988	23 560 988
Summa långfristiga skulder		33 560 988	23 560 988
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	10 000 000
Leverantörsskulder		248 164	123 664
Skatteskulder		9 697	8 673
Övriga skulder		0	54 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	371 900	368 933
Summa kortfristiga skulder		629 761	10 555 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 893 326	77 498 964

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Säkerhetsdörrar	60 år	60 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 399 202	3 390 651
Hyror bostäder	349 290	349 713
Hyror parkering	208 100	198 420
Bredbandsintäkter	180 000	178 750
Öresutjämning	-15	-10
	4 136 577	4 117 524

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	-3 720	202
	-3 720	202

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	70 251	70 252
	Fastighetsskötsel beställning	20 297	4 922
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	75 000	119 817
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 145	0
	Snöröjning/sandning	29 813	6 250
	Städning entreprenad	111 798	103 377
	Städning enligt beställning	27 000	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	38 673	0
	Hissbesiktning	10 590	24 979
	Gemensamma utrymmen	4 720	33 732
	Garage/parkering	16 200	16 200
	Sophantering	0	4 681
	Gård	17 658	30 689
	Serviceavtal	26 404	28 988
	Förbrukningsmateriel	11 614	15 011
	Teleport/hissanläggning	988	983
	Brandskydd	6 131	46 672
	Fordon	0	4 645
		472 282	511 196
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	6 000
	Tvättstuga	38 040	29 745
	Entré/trapphus	5 404	30 390
	Lås	3 740	4 899
	VVS	57 810	49 675
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 796
	Ventilation	0	7 580
	Elinstallationer	15 074	1 558
	Hiss	23 391	12 471
	Tak	11 000	0
		154 459	148 114
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	208 127
	Hiss	104 625	0
	Mark/gård/utemiljö	52 938	0
		157 563	208 127
	Taxebundna kostnader		
	El	136 270	148 490
	Värme	621 846	555 547
	Vatten	529 865	528 937
	Sophämtning/renhållning	107 239	51 147
	Grovsopor	5 834	11 639
		1 401 054	1 295 760
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	93 287	91 258
	Kabel-TV	73 779	73 620
	Bredband	124 620	124 620
		291 686	289 498
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	88 999	87 169
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 566 043	2 539 864

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	11 039	9 856
	Juridiska åtgärder	0	18 907
	Revisionsarvode extern revisor	16 400	15 619
	Föreningskostnader	10 174	10 188
	Styrelseomkostnader	0	1 447
	Fritids- och trivselkostnader	4 273	2 505
	Studieverksamhet	0	1 238
	Förvaltningsarvode	129 624	126 856
	Administration	4 489	11 718
	Korttidsinventarier	0	14 771
	Konsultarvode	39 684	33 056
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 360	6 300
		222 493	252 912

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	120 500	94 600
	Sociala kostnader	30 976	25 749
		151 476	120 349

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	604 037	604 037
	Förbättringar	35 000	35 000
		639 037	639 037

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 162 902	83 162 902
	Utgående anskaffningsvärde	83 162 902	83 162 902
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 625 765	-6 986 729
	Årets avskrivningar enligt plan	-639 037	-639 037
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 264 802	-7 625 765
	Planenligt restvärde vid årets slut	74 898 099	75 537 136
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 811 810	22 811 810
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
		97 000 000	97 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	97 000 000	97 000 000
		97 000 000	97 000 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 334	9 334
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 334	9 334
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 334	-9 334
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 334	-9 334
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	3 422	1 885
	Klientmedel hos SBC	1 941 496	1 662 293
	Placeringskonto hos SBC	0	297 630
	Räntekonto 1	1 050 309	0
		2 995 226	1 961 808

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 486 600	1 011 600
	Reservering enligt stadgar	291 000	677 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Årets ianspråktagande	-208 127	-202 000
	Vid årets slut	1 569 473	1 486 600

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,588 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,620 %	8 100 000	8 100 000	2023-10-25
	Swedbank	0,710 %	10 000 000	10 000 000	2022-06-22
	Swedbank	0,850 %	5 460 988	5 460 988	2025-11-25
	Summa skulder till kreditinstitut		33 560 988	33 560 988	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-10 000 000	
			33 560 988	23 560 988	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 560 988 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	27 538	35 497
	Avgifter och hyror	344 362	333 436
		371 900	368 933

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Byte av LED armaturer i alla fastigheter.
- Extra trapphusstädning.
- Byte av "rörböj" i vattenledning. Del i rör som behöver bytas p.g.a. slitage i alla fastigheter.
- Fönsterbleck, vinkelrännor och takrännor ska målas samt enstaka trasiga tegelpannor ska bytas.
- Stampspolning enligt underhållsplan.
- Hissmaskiner/Hisskorgar, 2 eller 3 hissar kommer att moderniseras.
- Skalskydd enligt underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

Vaxholm den 17 / 2 2022



Lena Sundvall
Ordförande



Marianne Ryding
Ledamot



Maria Wetterskog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 2 2022



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 2021.

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 2021 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
uppträda 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 2021 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 21 februari 2022

Carina Toresson