



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Minören 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Minören 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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

Teres Mari Fagerström	Ordförande	Valdes 2020 på 1 år
Lilian Anita Mariana Schön	Kassör	Valdes 2020 på 1 år
Lena Christina Sundvall	Ledamot	Valdes 2020 på 1 år
Gun Berit Anita Öberg	Ledamot	Gick ur styrelsen 14 december 2020 pga flytt.
Linus Thomas Andreas Klang	Suppleant	Valdes 2020 på 2 år
Ylva Maria Wetterskog	Suppleant	Valdes 2020 på 2 år

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Teres Mari Fagerström, Lilian Anita Mariana Schön och Lena Christina Sundvall.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Ingvar Anglevik
Sigrid Dahlman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2020-07-15. Extra stämma med anledning av ombildning av hyresrätt till bostadsrätt FbV 6.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vaxholm Minören 1	2005	Vaxholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

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.

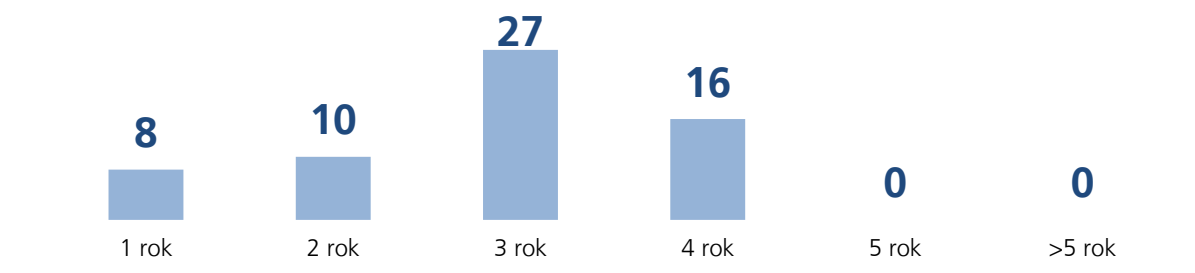
Värdeåret är 1994.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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
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
Radonmätning	2018 - 2019	Utfört
Upprustning av utsida sophus	2018	Utfört
Kombinerade koddosor till husen och bokningssystem i tvättstugan	2018	Utfört
Ny underhållsplan	2018 - 2019	Utfört
Energideklaration utförd	2018	Utfört
Uppgradering bredbandshastighet	2018	Utfört
Genomgång och underhåll av tak, hängrännor ovh takstosar	2018	Utfört
Byte av felaktiga fönster i trapphus	2017	Utfört
Renovering av trapphus	2017	Utfört
Stamspolning samtliga lägenheter	2017	Utfört
Byte till säkerhetsdörrar	2017	Utfört
Införande av koddosor till trapphusen	2017	Utfört
Satt in toalett i föreningens styrelserum	2017	Utfört
Upprustning av utemiljön	2017 - 2022	Pågående
Tillfört 6 laddplatser för elbil	2017	Utfört
Ny hemsida med medlemsregister med e-post	2016 - 2017	Utfört
Översyn av fasad	2015	Utfört
Utbyte av ventilation samtliga hus	2014 - 2015	Utfört
OVK	2014 - 2015	Utfört
Renovering av pumpgrop	2013	Pumparna byttes ut.
Underhåll/reparation av lekplats	2013	Underhåll/reparation utförd efter besiktningsanmärkning.
Stamspolning minuslägenheter	2013 - 2020	Utförs varje år
Stamspolning	2012	Utfört
Renovering av hissar	2012	Utbyte av hissdörrar
Buller- och vibrationsdämpande åtgärder tvättstugan	2011 - 2012	Utfört

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte från sophus till sopigloos		Ej aktuellt i nuläget i samråd med Minören 2.
Renovering/upprustning lekplats		Gemensamt projekt med Minören 2. Pausat i nuläget.
Renovering av hyresrätternas kök	2019	Köken är i olika skick och renoveras i behovsordning under 2019 och framåt.
OVK	2021	Enligt underhållsplan.
Hissmaskiner/Hisskorgar	2021-2026	Styrelsen har under 2020 fått in en statusrapport från oberoende Gummesson Hisskonsult. Hissarna är i relativt gott skick. Inget akut av behov föreligger, men bör åtgärdas inom en femårs period.
Gångbanor, Stentrappor	2022-2024	Enligt underhållsplan.
Skalskydd	2022-2025	Enligt underhållsplan
Dräneringspumpar	2023	Enligt underhållsplan.
Parkeringsplats	2023	Enligt underhållsplan. Lagning av asfalt, kantsten. Reparation av avbärräcke.
Stamspolning	2024	Enligt underhållsplan. Samtliga lägenheter.
Byte av undercentraler	2025	Enligt underhållsplan.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV och bredband	Telenor
Värme och elnät	Adven och Eon
Vattenavtal	Roslagsvatten
Sophantering	SUEZ
Hissavtal	Hissen AB
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	Peab AB
Hjärtstartare	Medigo
Digitala kommunikationsverktyg, app och hemsida.	Boappa

Föreningens ekonomi

Under 2020 har en hyresrätt ombildats till bostadsrätt och föreningen fick in 1 495 000 kr till kassan. Sedan tidigare hade föreningen ett överskott på transaktionskontot och styrelsen har därför under 2020 tagit beslut att amortera 4 200 000 kr på föreningens lån.

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 3 år med 0.62 % ränta.

Lån 3. 10 000 000 kr. Löper sedan tidigare fram till 2022 med 0.71 % ränta.

Lån 4. 6 660 988 kr. Bundet på 5 år med 0.85 % ränta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installation av hjärtstartare i carport utanför Fredrikbergsvägen 6.
- Nyplantering av växter framför entréerna på Fredrikbergsvägen 4 och 6.
- Röjning av sly framför gästparkeringen i backen och framför ordinarie parkering på nedre däck.
- Ombildning av hyresrätt på Fredrikbergsvägen 6 till bostadsrätt.
- Boappa - nytt kommunikationsverktyg i föreningen.
- Avtal med TIA har sagts upp. Nytt avtal avseende vinterunderhåll har tecknats med Peab AB.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelse under året: 4 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	685	685	685
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 152	1 256	1 231	1 229
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 801	7 652	7 854	7 854
Elkostnad/m ² totalyta	28	29	29	24
Värmekostnad/m ² totalyta	106	117	122	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	101	84	95	92
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	80	83	83
Soliditet (%)	56	52	51	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	251	97	115	-1 734
Nettoomsättning (tkr)	4 118	4 151	4 094	4 099

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	302 422	0	42 056 781
Upplåtelseavgifter	4 199 708	1 192 578	0	3 007 130
Fond för yttre underhåll	1 486 600	677 000	-202 000	1 011 600
S:a bundet eget kapital	48 045 511	2 172 000	-202 000	46 075 511
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 910 644	-677 000	299 471	-4 533 115
Årets resultat	247 710	247 710	-97 471	97 471
S:a ansamlad förlust	-4 662 934	-429 290	202 000	-4 435 644
S:a eget kapital	43 382 577	1 742 710	0	41 639 867

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	247 710
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 233 644
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-677 000</u>
summa balanserat resultat	-4 662 934

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

208 127
<u>-4 454 807</u>

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 117 524	4 151 282
Övriga rörelseintäkter	Not 3	202	600
Summa rörelseintäkter		4 117 726	4 151 882
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 539 864	-2 542 749
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 912	-267 322
Personalkostnader	Not 6	-120 349	-120 682
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-639 037	-704 370
Summa rörelsekostnader		-3 552 162	-3 635 123
RÖRELSERESULTAT		565 564	516 759
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		696	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-318 550	-419 338
Summa finansiella poster		-317 854	-419 288
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		247 710	97 471
ÅRETS RESULTAT		247 710	97 471

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	75 537 136	76 176 173
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		75 537 136	76 176 173
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		75 537 136	76 176 173
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20	20
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 961 808	3 920 847
Summa kortfristiga fordringar		1 961 828	3 920 867
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	3 000
Summa kassa och bank		0	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 961 828	3 923 867
SUMMA TILLGÅNGAR		77 498 964	80 100 040

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 558 911	45 063 911
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 486 600	1 011 600
Summa bundet eget kapital		48 045 511	46 075 511
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 910 644	-4 533 115
Årets resultat		247 710	97 471
Summa fritt eget kapital		-4 662 934	-4 435 644
SUMMA EGET KAPITAL		43 382 577	41 639 867
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 560 988	10 000 000
Summa långfristiga skulder		23 560 988	10 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 000 000	27 760 988
Leverantörsskulder		123 664	293 357
Skatteskulder		8 673	6 799
Övriga skulder		54 130	54 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	368 933	344 705
Summa kortfristiga skulder		10 555 400	28 460 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 498 964	80 100 040

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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	10 år
Markanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Säkerhetsdörrar	60 år	60 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 390 651	3 382 101
Hyror bostäder	349 713	390 525
Hyror parkering	198 420	197 163
Bredbandsintäkter	178 750	181 500
Öresutjämning	-10	-7
	4 117 524	4 151 282

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	202	600
	202	600

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	70 252	70 252
	Fastighetsskötsel beställning	4 922	516
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	119 817	159 756
	Snöröjning/sandning	6 250	387
	Städning entreprenad	103 377	97 709
	Hissbesiktning	24 979	8 361
	Gemensamma utrymmen	33 732	7 980
	Garage	16 200	10 800
	Sophantering	4 681	0
	Gård	30 689	17 900
	Serviceavtal	28 988	23 625
	Förbrukningsmateriel	15 011	23 188
	Teleport/hissanläggning	983	973
	Brandskydd	46 672	5 225
	Fordon	4 645	1 065
		511 196	427 737
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	9 084
	Gemensamma utrymmen	6 000	4 669
	Tvättstuga	29 745	25 828
	Entré/trapphus	30 390	0
	Lås	4 899	1 624
	VVS	49 675	77 140
	Värmeanläggning/undercentral	5 796	33 014
	Ventilation	7 580	2 495
	Elinstallationer	1 558	4 942
	Hiss	12 471	16 508
	Mark/gård/utemiljö	0	375
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 410
		148 114	181 089
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	159 001
	Gemensamma utrymmen	0	43 000
	VVS	208 127	0
		208 127	202 001
	Taxebundna kostnader		
	El	148 490	151 488
	Värme	555 547	611 271
	Vatten	528 937	442 097
	Sophämtning/renhållning	51 147	96 199
	Grovsopor	11 639	5 227
		1 295 760	1 306 282
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	91 258	82 586
	Kabel-TV	73 620	143 472
	Bredband	124 620	115 585
		289 498	341 643
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	87 169	83 997
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 539 864	2 542 749

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	9 856	9 864
	Juridiska åtgärder	18 907	16 473
	Hysesförluster	0	100
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	10 188	7 150
	Styrelseomkostnader	1 447	1 736
	Fritids- och trivselkostnader	2 505	1 760
	Studieverksamhet	1 238	0
	Förvaltningsarvode	126 856	124 928
	Administration	11 718	4 778
	Korttidsinventarier	14 771	1 299
	Konsultarvode	33 056	76 995
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 300	6 170
		252 912	267 322
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 600	94 800
	Sociala kostnader	25 749	25 882
		120 349	120 682
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	604 037	604 037
	Förbättringar	35 000	100 333
		639 037	704 370

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 162 902	83 162 902
	Utgående anskaffningsvärde	83 162 902	83 162 902
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 986 729	-6 282 359
	Årets avskrivningar enligt plan	-639 037	-704 370
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 625 765	-6 986 729
	Planenligt restvärde vid årets slut	75 537 136	76 176 173
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 334	9 334
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 334	9 334
	Akkumulerade 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	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 885	1 897
	Klientmedel hos SBC	1 662 293	3 621 320
	Placeringskonto hos SBC	297 630	297 630
		1 961 808	3 920 847

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 011 600	492 000
	Reservering enligt stadgar	677 000	677 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	Årets lanspråktagande	-202 000	-157 400
	Vid årets slut	1 486 600	1 011 600

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	-	0	1 750 000	Löst 2020
	Swedbank	-	0	1 250 000	Löst 2020
	Swedbank	0,600 %	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	6 660 988	2025-11-25
	Summa skulder till kreditinstitut		33 560 988	37 760 988	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 000 000	-27 760 988	
			23 560 988	10 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 560 988 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	35 497	34 684
	Avgifter och hyror	333 436	310 021
		368 933	344 705

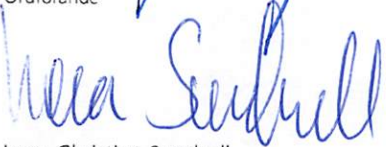
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Var god se "planerat underhåll".

Styrelsens underskrifter

VAXHOLM den 3 / 3 2021



Teres Mari Fagerström
Ordförande



Lena Christina Sundvall
Ledamot



Lilian Anita Mariana Schön
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2021



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 2020.

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 2020 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 2020 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 16 / 3 2021



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 382 000	3 390 651	3 382 000
Hyror bostäder	329 000	349 713	390 000
Hyror parkering	200 000	198 420	202 000
Bredbandsintäkter	177 000	178 750	180 000
Öresutjämning	0	-10	0
Övriga intäkter	0	202	0
	4 088 000	4 117 726	4 154 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-74 000	-70 252	-74 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-4 922	-7 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-167 000	-119 817	-167 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	0	-6 250	0
Städning entreprenad	-102 000	-103 377	-100 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-280 000	0	0
Hissbesiktning	-9 000	-24 979	-7 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	-33 732	-2 000
Garage/parkering	-12 000	-16 200	-18 000
Sopphantering	0	-4 681	0
Gård	-14 000	-30 689	-20 000
Serviceavtal	-25 000	-28 988	-27 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-15 011	-5 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-983	-2 000
Brandskydd	-6 000	-46 672	-5 000
Fordon	0	-4 645	0
	-717 000	-511 196	-438 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-206 000	0	-191 000
Gemensamma utrymmen	0	-6 000	0
Tvättstuga	0	-29 745	0
Entré/trapphus	0	-30 390	0
Lås	0	-4 899	0
VVS	0	-49 675	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 796	0
Ventilation	0	-7 580	0
Elinstallationer	0	-1 558	0
Hiss	0	-12 471	0
	-206 000	-148 114	-191 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-208 127	0
Värmeanläggning	0	0	120 000
Ventilation	0	0	50 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	30 000
	0	-208 127	200 000
Taxebundna kostnader			
El	-158 000	-148 490	-158 000
Värme	-636 000	-555 547	-667 000
Vatten	-443 000	-528 937	-498 000
Sophämtning/renhållning	-101 000	-51 147	-110 000
Grovsopor	-6 000	-11 639	-6 000
	-1 344 000	-1 295 760	-1 439 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-86 000	-91 258	-75 000
Samfällighetsavgift	0	0	-1 000
Kabel-TV	-150 000	-73 620	-101 000
Bredband	-121 000	-124 620	-130 000
	-357 000	-289 498	-307 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-85 000	-87 169	-84 051
	-85 000	-87 169	-84 051
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-11 000	-9 856	-12 000
Juridiska åtgärder	0	-18 907	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 619	-17 000
Föreningskostnader	-8 000	-10 188	-8 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 447	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 505	-1 000
Studieverksamhet	0	-1 238	0
Förvaltningsarvode	-132 000	-126 856	-128 000
Administration	-5 000	-11 718	-5 000
Korttidsinventarier	0	-14 771	0
Konsultarvode	0	-33 056	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 300	-7 000
	-185 000	-252 912	-182 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-81 000	-91 450	-81 000
Övriga arvoden	0	-3 150	0
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-25 749	-27 000
	-108 000	-120 349	-108 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-605 000	-604 037	-605 000
Förbättringar	-36 000	-35 000	-101 000
	-641 000	-639 037	-706 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 643 000	-3 552 162	-3 255 051
RÖRELSERESULTAT	445 000	565 564	898 949
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	708	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-12	0
Låneräntor	-320 000	-318 517	-642 000
Övriga räntekostnader	0	-33	0
	-320 000	-317 854	-642 000
RESULTAT	125 000	247 710	256 949

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se