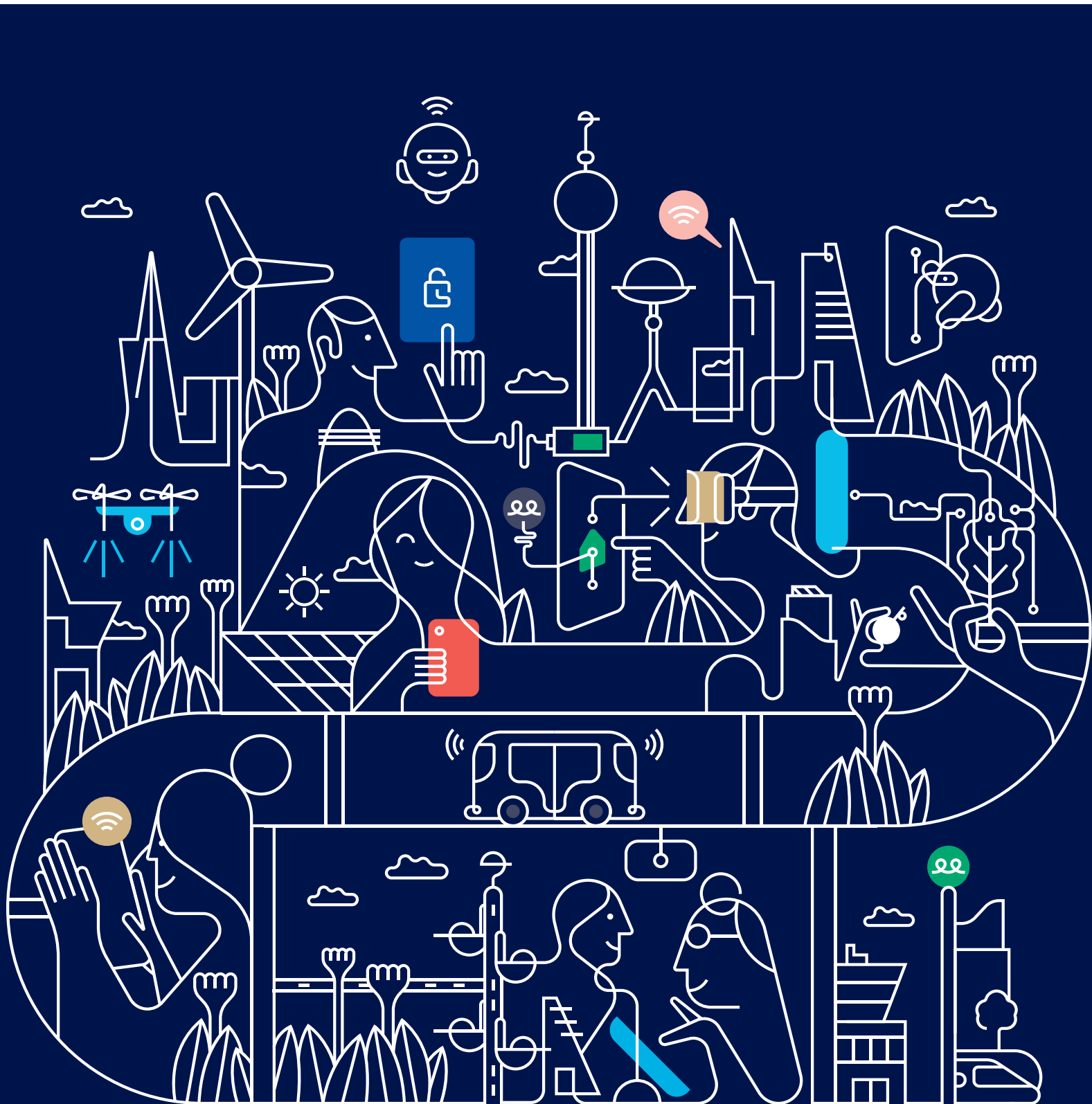




Varsågod!

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Minören 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 att höjas.

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 2022 på 2 år
Simon Kropp	Ledamot	Valdes 2022 på 2 år
Marianne Ryding	Ledamot	
Maria Wetterskog	Ledamot	
Sigrid Dahlman	Suppleant	Valdes 2022 på 2 år
Oskar Fallenius	Suppleant	Avgår vid stämman 2023

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marianne Ryding och Maria Wetterskog.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Ingvar Anglevik
Jan Öberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-04.

Extra föreningsstämma hölls 2022-04-27. Extra stämma med anledning av energibesparingsprojekt.

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.

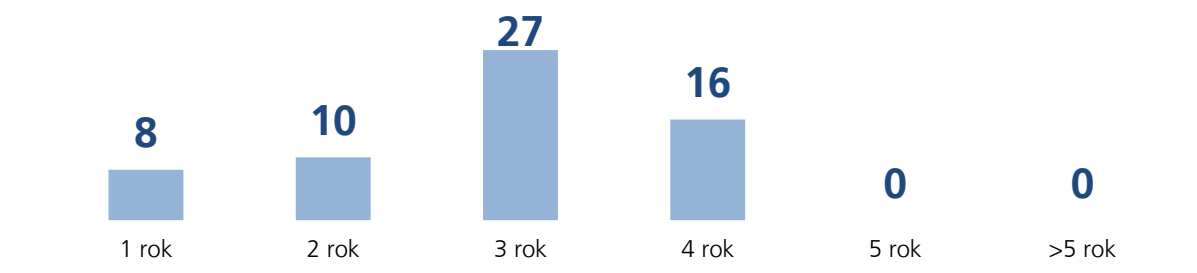
Värdeåret är 1994.

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

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
Extra trapphusstädning	2022	Storstädning i trapphus samt golvvård i entréer.
Stamspolning	2022	Enligt underhållsplan. Samtliga lägenheter.
Underhåll av tak, hängrännor, målning av plåt/vinkelrännor, byte av trasiga tegelpannor	2022	Utfört enligt underhållsplan.
Stamspolning samtliga lägenheter	2022	Utfört
Utbyte av ventilationsaggregat till frånluftsåtervinningsaggregat	2022	Utfört
Fönsterbleck, vinkelrännor och takrännor	2022	Målning samt byte av enstaka tegelpannor.
Byte av LED armaturer	2022	41 långa och 14 korta i våra fastigheter.
OVK	2022	Utförd enligt underhållsplan.
Inspektion av hängrännor/stuprör/takplåtar och takpannor	2021	Utfört
Rensat hängrännor/stuprör på alla fastigheter	2021	Utfört
Gunnebstängsel vid grillplatsen samt ut mot gångväg invid Fbv 2 utbytt pga att de var utslitna	2021	Utfört
Byte av friskluftintagsdon i samtliga entéer.	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
Termostatbyte lägenheter, trapphus och övriga utrymmen	2020	Utförd enligt underhållsplan.
Carport utanför Fbv 6	2020	Utförd enligt underhållsplan.
Entrétag	2020	Entrétag tvättade.
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 samt installation av rökgasluckavajer.	2020	Brandvarnare har installerats i trapphus, tvättstuga och i föreningslokalen. I tvättstugan och föreningslokalen har även brandsläckare installerats.
Köksrenovering Hyresrätt Fbv 8	2019	Utfört
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. Revideras 2023.
Energideklaration utförd	2018	Utfört
Uppgradering bredbandshastighet	2018	Utfört
Tillfört 6 laddplatser för elbil	2017	Utfört
Renovering av trapphus	2017	Utfört
Införande av koddosor till trapphusen	2017	Utfört
Byte av felaktiga fönster i trapphus	2017	Utfört
Byte till säkerhetsdörrar	2017	Utfört
Stamspolning minuslägenheter		Utförs varje år enligt underhållsplan.
Brandsäkerhetskontroll		Utförs varje år.
Upprustning av utemiljön		Utförs varje år enligt underhållsplan.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av hyresrätternas kök	2019	Köken är i olika skick och renoveras i behovsordning under 2019 och framåt.
Dräneringspumpar	2023	Enligt underhållsplan.
Byte "rörböj" i vattenledning	2023	Del i rörledning som behöver bytas p.g.a. slitage.
Parkeringsplats	2023	Besiktning av avbärarräcke.
Hissmaskiner/Hisskorgar	2023-2024	1-2 hissar kommer att moderniseras.
Skalskydd	2023-2028	Enligt underhållsplan.
Gångbanor, Stentrappor	2024-2027	Enligt underhållsplan.
Byte av undercentraler	2025	Enligt underhållsplan.
Parkeringsplats	2028	Enligt underhållsplan. Lagning av asfalt, kantsten.
Grillplats	2028	Översyn och förbättring av grillplats.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV och bredband	Telenor
Värme och elnät	Adven och Eon
Vattenavtal	Roslagsvatten
Sophantering	Roslagsvatten/SUEZ
Hissavtal	Skärgårdshissen 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 sommar/vinterunderhåll	JRF Förvaltning, gemensamt avtal med Minören 2
Hjärtstartare	Medigo
Digitala kommunikationsverktyg, app och hemsida.	Boappa
Energibesparing och luftåtervinning - Bergvärme	ENEX AB

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 67 % kvinnor och 33 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

Styrelsen planerar att upprätta 5 årsbudget från och med 2023.

Föreningens lånebild ser ut som följande:

- Lån 1. -10 000 000 SEK. Ränta 0,990%. Period 3 månader.
- Lån 2. -8 100 000 SEK. Ränta 0,620%. Period 3 månader.
- Lån 3. -10 000 000 SEK. Ränta 2,330%. Period 3 månader.
- Lån 4. -5 460 988 SEK. Ränta 0,850%. Period 3 månader.
- Lån 5. -2 300 000 SEK. Ränta 1,929%. Period 3 månader.
- Lån 6. -3 000 000 SEK. Ränta 2,229%. Period 3 månader.

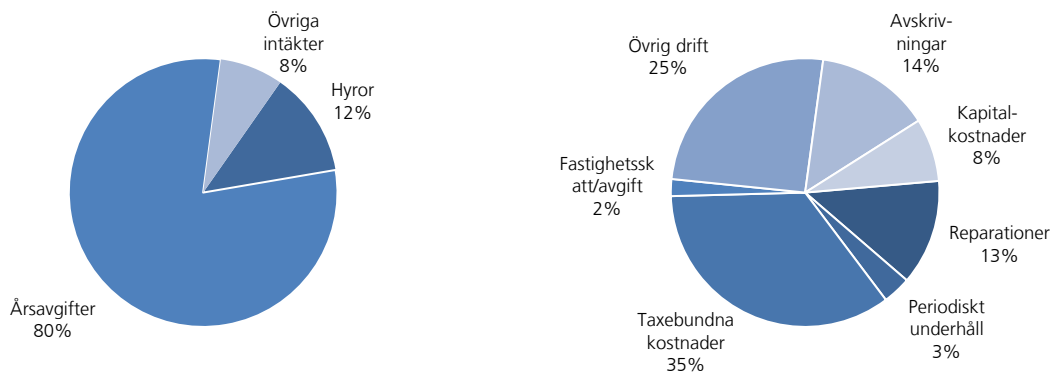
Lån 5 och 6 avser Energibesparingsprojektet.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 991 804	1 959 923
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 274 325	4 132 857
Finansiella intäkter	4 218	418
Ökning av långfristiga skulder	5 300 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	281 824	74 361
	9 860 368	4 207 636
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 621 732	2 940 012
Finansiella kostnader	349 437	234 225
Ökning av materiella anläggningstillgångar	6 906 423	0
Ökning av kortfristiga fordringar	45 310	1 517
	10 922 903	3 175 754
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 929 270	2 991 804
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 062 535	1 031 882

*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 1 519 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

- ENEX - Installation av bergvärme och luftåtervinningssystem.
- Installation av undercentral i Fbv 2 (tidigare styrelserum).
- Borrning 5 hål á 350 meter på marken väster om huskropparna Fbv 2 - 6 för bergvärme.
- Uppgradering/nyinstallation av ventilations/luftåtervinningsanläggning i samtliga hus.
- Nytt styrelserum i tvättstugan i Fbv 8.
- Renovering/ombyggnad av tvättstugan.
- Målning av takplåtar, vinkelrännor och byte av trasiga takpannor.
- Stamspolning i samtliga lägenheter.
- Genomförd OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st

Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 88

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	691	689	687	685
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 077	1 123	1 124	1 256
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 875	6 801	6 801	7 652
Elkostnad/m ² totalyta	45	26	28	29
Värmekostnad/m ² totalyta	121	119	106	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	115	101	101	84
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	45	61	80
Soliditet (%)	52	56	56	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-332	320	248	97
Nettoomsättning (tkr)	4 140	4 137	4 118	4 151

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	1 783 910	372 000	-157 563	1 569 473
S:a bundet eget kapital	48 342 821	372 000	-157 563	48 128 384
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 640 244	-372 000	477 563	-4 745 808
Årets resultat	-331 663	-331 663	-320 000	320 000
S:a fritt eget kapital	-4 971 907	-703 663	157 563	-4 425 807
S:a eget kapital	43 370 914	-331 663	0	43 702 577

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-331 663
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 268 244
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-372 000
summa balanserat resultat	-4 971 907

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

156 911
-4 814 996

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 139 949	4 136 577
Övriga rörelseintäkter	Not 3	134 376	-3 720
Summa rörelseintäkter		4 274 325	4 132 857

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 202 796	-2 566 043
Övriga externa kostnader	Not 5	-260 944	-222 493
Personalkostnader	Not 6	-157 992	-151 476
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-639 037	-639 037
Summa rörelsekostnader		-4 260 769	-3 579 049

RÖRELSERESULTAT

13 556 **553 808**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 218	418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349 437	-234 225
Summa finansiella poster		-345 219	-233 807

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-331 663 **320 000**

ÅRETS RESULTAT

-331 663 **320 000**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	81 165 486	74 898 099
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		81 165 486	74 898 099
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 165 486	74 898 099
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		45 894	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 932 108	2 995 226
Summa kortfristiga fordringar		1 978 002	2 995 226
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 978 002	2 995 226
SUMMA TILLGÅNGAR		83 143 487	77 893 326

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 558 911	46 558 911
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 783 910	1 569 473
Summa bundet eget kapital		48 342 821	48 128 384
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 640 244	-4 745 808
Årets resultat		-331 663	320 000
Summa fritt eget kapital		-4 971 907	-4 425 807
SUMMA EGET KAPITAL		43 370 914	43 702 577
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 460 988	33 560 988
Summa långfristiga skulder		15 460 988	33 560 988
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 400 000	0
Leverantörsskulder		468 015	248 164
Skatteskulder		5 580	9 697
Övriga skulder		69 792	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	368 198	371 900
Summa kortfristiga skulder		24 311 585	629 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 143 487	77 893 326

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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Säkerhetsdörrar	60 år	60 år
Bergvärme	30 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 411 287	3 399 202
Hyror bostäder	335 070	349 290
Hyror parkering	202 747	208 100
Bredbandsintäkter	179 750	180 000
Överlåtelse/pantsättning	11 109	0
Öresutjämning	-14	-15
	4 139 949	4 136 577

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	103 090	0
Övriga intäkter	31 286	-3 720
	134 376	-3 720

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	80 575	70 251
	Fastighetsskötsel beställning	0	20 297
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	112 500	75 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 145
	Snöröjning/sandning	0	29 813
	Städning entreprenad	115 154	111 798
	Städning enligt beställning	16 705	27 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	33 841	38 673
	Hissbesiktning	4 312	10 590
	Myndighetstillsyn	3 720	0
	Gemensamma utrymmen	0	4 720
	Garage/parkering	21 600	16 200
	Gård	3 515	17 658
	Serviceavtal	30 915	26 404
	Förbrukningsmateriel	8 504	11 614
	Teleport/hissanläggning	0	988
	Brandskydd	13 300	6 131
		444 641	472 282
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	5 248	0
	Tvättstuga	120 765	38 040
	Entré/trapphus	20 813	5 404
	Lås	1 781	3 740
	VVS	141 769	57 810
	Elinstallationer	7 614	15 074
	Hiss	23 817	23 391
	Tak	0	11 000
	Fönster	18 750	0
	Vattenskada	245 000	0
		585 556	154 459
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	42 661	0
	Hiss	0	104 625
	Tak	114 250	0
	Mark/gård/utemiljö	0	52 938
		156 911	157 563
	Taxebundna kostnader		
	El	236 038	136 270
	Värme	634 284	621 846
	Vatten	604 815	529 865
	Sophämtning/renhållning	124 381	107 239
	Grovsopor	9 002	5 834
		1 608 520	1 401 054
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	99 817	93 287
	Kabel-TV	75 900	73 779
	Bredband	138 793	124 620
		314 510	291 686
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	92 659	88 999
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 202 796	2 566 043

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	4 484	11 039
	Revisionsarvode extern revisor	16 400	16 400
	Föreningskostnader	16 238	10 174
	Styrelseomkostnader	7 111	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 273
	Förvaltningsarvode	132 493	129 624
	Administration	32 433	4 489
	Korttidsinventarier	3 822	0
	Konsultarvode	40 824	39 684
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 450	6 360
		260 944	222 493
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	119 000	120 500
	Övriga arvoden	7 000	0
	Sociala kostnader	31 992	30 976
		157 992	151 476
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	604 037	604 037
	Förbättringar	35 000	35 000
		639 037	639 037

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 162 902	83 162 902
	Nyanskaffningar	6 906 423	0
	Utgående anskaffningsvärde	90 069 325	83 162 902
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 264 802	-7 625 765
	Årets avskrivningar enligt plan	-639 037	-639 037
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 903 839	-8 264 802
	Planenligt restvärde vid årets slut	81 165 486	74 898 099
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 811 810	22 811 810
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	76 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark	48 000 000	41 000 000
		124 000 000	97 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	124 000 000	97 000 000
		124 000 000	97 000 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2 699	3 422
	Klientmedel hos SBC	875 139	1 941 496
	Fordringar kreditfakturor	139	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 130	1 050 309
		1 932 108	2 995 226

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 569 473	1 486 600
	Reservering enligt stadgar	372 000	291 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	Årets lanspråktagande	-157 563	-208 127
	Vid årets slut	1 783 910	1 569 473

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,990 %	10 000 000	10 000 000	2024-01-25
	Swedbank	0,620 %	8 100 000	8 100 000	2023-10-25
	Swedbank	3,050 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,850 %	5 460 988	5 460 988	2025-11-25
	Swedbank	2,830 %	2 300 000	0	Rörligt
	Swedbank	3,110 %	3 000 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		38 860 988	33 560 988	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 400 000	0	
			15 460 988	33 560 988	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 860 988 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	23 351	27 538
	Avgifter och hyror	344 847	344 362
		368 198	371 900

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	- Bergvärme och luftåtervinningsanläggning tas i drift våren 2023

Styrelsens underskrifter

Vaxholm den 24 / 2 2023


Lena Sundvall
Ordförande 24/2-2023


Simon Kropp
Ledamot 24/2-2023


Marianne Ryding
Ledamot 24/2-2023


Maria Wetterskog
Ledamot 24/2-2023

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 3 2023


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 2022.

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 2022 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 uppger, 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 2022 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.

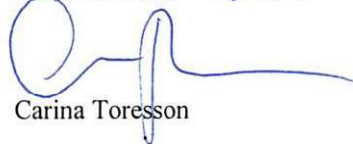
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 1/3 2023



Carina Toresson

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Årsavgifter	3 728 000	3 411 287	3 416 000
Hyror bostäder	335 000	335 070	335 000
Hyror parkering	230 000	202 747	200 000
Bredbandsintäkter	200 000	179 750	180 000
Överlåtelse/pantsättning	0	11 109	0
Öresutjämning	0	-14	0
Övriga erhållna bidrag	100 000	0	0
Försäkringersättning	0	103 090	0
Övriga intäkter	0	31 286	0
	4 593 000	4 274 325	4 131 000

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-78 000	-80 575	-74 000
Fastighetsskötsel beställning	-23 000	0	-3 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-83 000	-112 500	-62 500
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-33 000	0	-30 000
Städning entreprenad	-124 000	-115 154	-111 000
Städning enligt beställning	-9 000	-16 705	-25 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-33 841	0
Hissbesiktning	-12 000	-4 312	-26 000
Myndighetstillsyn	0	-3 720	0
Gemensamma utrymmen	-6 000	0	-7 000
Garage/parkering	-18 000	-21 600	-16 200
Sophantering	0	0	-4 000
Gård	-20 000	-3 515	-23 000
Serviceavtal	-30 000	-30 915	-31 000
Förbrukningsmateriel	-13 000	-8 504	-10 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	0	-2 000
Brandskydd	-7 000	-13 300	-15 000
	-460 000	-444 641	-441 700

Reparationer

Fastighet förbättringar	-162 000	0	-168 000
Gemensamma utrymmen	0	-5 248	0
Tvättstuga	0	-120 765	0
Entré/trapphus	0	-20 813	0
Lås	0	-1 781	0
VVS	0	-141 769	0
Elinstallationer	0	-7 614	0
Hiss	0	-23 817	0
Fönster	0	-18 750	0
Vattenskada	0	-245 000	0
	-162 000	-585 556	-168 000

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	0	-1 840 000
Tvättstuga	0	-42 661	0
VVS	-60 000	0	0
Hiss	-500 000	0	0
Tak	0	-114 250	0
	-560 000	-156 911	-1 840 000

Taxebundna kostnader			
El	-600 000	-236 038	-193 000
Värme	-200 000	-634 284	-734 000
Vatten	-600 000	-604 815	-595 000
Sophämtning/renhållning	-119 000	-124 381	-44 000
Grovsopor	-7 000	-9 002	-13 000
	-1 526 000	-1 608 520	-1 579 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-103 000	-99 817	-95 000
Kabel-TV	-82 000	-75 900	-77 000
Bredband	-138 000	-138 793	-130 000
	-323 000	-314 510	-302 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-84 051	-92 659	-85 000
	-84 051	-92 659	-85 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-8 000	-4 484	-11 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-16 400	-17 000
Föreningskostnader	-11 000	-16 238	-11 000
Styrelseomkostnader	0	-7 111	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	0	-1 000
Studieverksamhet	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-143 000	-132 493	-134 000
Administration	-7 000	-32 433	-7 000
Korttidsinventarier	0	-3 822	0
Konsultarvode	0	-40 824	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 450	-7 000
	-201 000	-260 944	-196 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-120 000	-119 000	-119 000
Övriga arvoden	-2 000	-7 000	-23 800
Arbetsgivaravgifter	-43 000	-31 992	-42 900
	-165 000	-157 992	-185 700
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-605 000	-604 037	-605 000
Förbättringar	-36 000	-35 000	-36 000
	-641 000	-639 037	-641 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 122 051	-4 260 769	-5 438 400
RÖRELSERESULTAT	470 949	13 556	-1 307 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 130	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	85	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	3	0
Låneräntor	-1 560 000	-349 409	-237 000
Övriga räntekostnader	0	-28	0
	-1 560 000	-345 219	-237 000
RESULTAT	-1 089 051	-331 663	-1 544 400

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se