

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Minören 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2049.
- 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
Jens Daniel Edvardsson	Kassör
Lilian Anita Mariana Schön	Ledamot
Lena Christina Sundvall	Ledamot
Gun Berit Anita Öberg	Ledamot

Hans Erik Andersson	Suppleant
Kjell Helge Bexelius	Suppleant
Anders Simon Magnusson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kjell Helge Bexelius och Jens Daniel Edvardsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Malin Ringdahl
Anna Skantz

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2019-02-05. Extra stämma med anledning av nya stadgar..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vaxholm Minören 1	2005	Vaxholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring.

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.

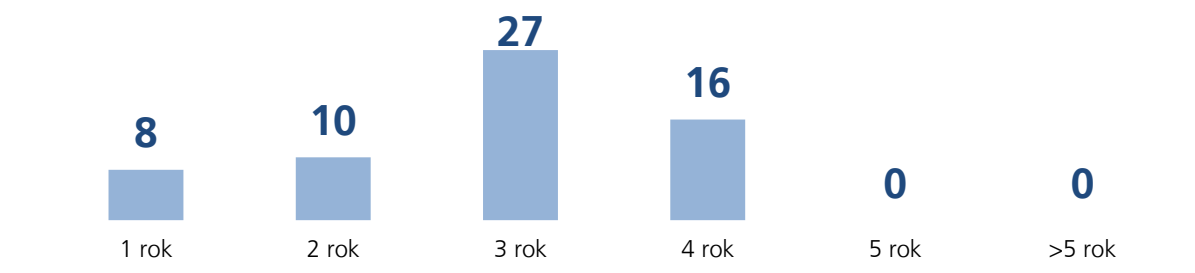
Värdeåret är 1994.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Upprustning av utemiljön	2017 - 2020	Pågående
Tillfört 6 laddplatser för elbil	2017	Utfört
Byte av felaktiga fönster i trapphus	2017	Utfört
Satt in toalett i föreningens styrelserum	2017	Utfört
Införande av koddosor till trapphusen	2017	Utfört
Byte till säkerhetsdörrar	2017	Utfört
Renovering av trapphus	2017	Utfört
Stamspolning samtliga lägenheter	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 besiktning/anmärkning.
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
Byte från sophus till sopigloos		Ej aktuellt i nuläget i samråd med Minören 2.
Renovering av hyresrätternas kök	2019	Köken är i olika skick och renoveras i behovsordning under 2019 och framåt.
Byte av termostatventiler	2020	Enligt underhållsplan. Påbörjas våren 2020.
Entrétak	2020	Enligt underhållsplan. Tvätta & måla taken vid samtliga entréer.
Carport, Fbv 6	2020	Enligt underhållsplan. Upprustning av Carport.
Renovering/upprustning lekplats	2020-	Gemensamt projekt med Minören 2.
OVK	2021	Enligt underhållsplan.
Hissmaskiner/Hisskorgar	2021-2026	Enligt underhållsplan. Offerter inväntas under 2020.
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

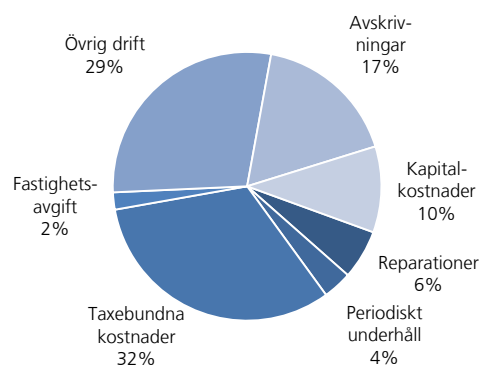
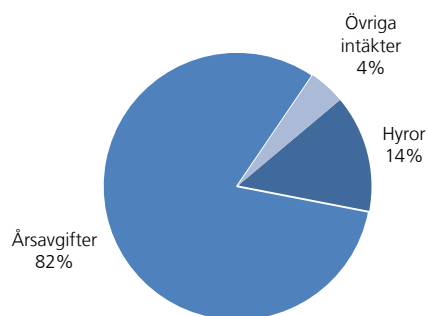
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV och bredband	Telenor
Värme och elnät	Adven och Eon
Vattenavtal	Roslagsvatten
Sophantering	SUEZ
Hissavtal	Sandbergs hiss
Städavtal	Löfbergs Städservice
Yttre entreprenad	TIA
Fastighetsförvaltning	Delagott AB
Elavtal	EON AB/Fortum, gemensamt avtal med Minören 2
Teknisk förvaltning	Delagott AB
Avloppsstammar	Solna Högtrycksspolning
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Pumpar och pumpgröp	Pumphuset AB
Brandskyddskontroll	Presto

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 946 329	3 149 548
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 151 882	4 113 021
Finansiella intäkter	50	155
Minskning kortfristiga fordringar	48 591	0
Ökning av kortfristiga skulder	125 189	14 427
	4 325 712	4 127 603
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 930 753	2 857 055
Finansiella kostnader	419 338	435 405
Ökning av kortfristiga fordringar	0	38 362
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	0
	4 350 091	3 330 822
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 921 950	3 946 329
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-24 380	796 781

*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 1 377 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

Radonmätning i samtliga hus genomförd och godkänd.

Köksrenovering i hyresrätt på Fredriksbergsvägen 8.

Ny underhållsplan framtagen av Delagott.

Nya stadgar.

Gemensamhetsnätverk uppstartat.

Bortforsling av cyklar utan ägare från föreningsytor.

Gat- och parkeringsbelysningen har fått LED-lampor.

Kommunen har tagit bort sly, småträd och döda träd på kommunens märk som ligger i anslutning till Minören 1.

Minören 1 har i samförstånd med Minören 2 valt att ha kvar sophuset i befintligt skick tills vidare.

Fastställande av styrelsearvode bestående av ett fast arvode samt prestationsbaserat arvode.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 86

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	685	685	685
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 256	1 231	1 229	1 222
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 652	7 854	7 854	7 145
Elkostnad/m ² totalyta	29	29	24	29
Värmekostnad/m ² totalyta	117	122	117	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	84	95	92	80
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	83	83	105
Soliditet (%)	52	51	51	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	97	115	-1 734	359
Nettoomsättning (tkr)	4 151	4 094	4 099	4 092

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	42 056 781	0	0	42 056 781
Upplåtelseavgifter	3 007 130	0	0	3 007 130
Fond för yttre underhåll	1 011 600	677 000	-157 400	492 000
S:a bundet eget kapital	46 075 511	677 000	-157 400	45 555 911
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 533 115	-677 000	272 427	-4 128 542
Årets resultat	97 471	97 471	-115 027	115 027
S:a ansamlad förlust	-4 435 644	-579 529	157 400	-4 013 515
S:a eget kapital	41 639 867	97 471	0	41 542 396

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	97 471
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 856 115
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-677 000
summa balanserat resultat	-4 435 644

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

202 000
-4 294 660

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 151 282	4 094 065
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	18 957
Summa rörelseintäkter		4 151 882	4 113 021
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 542 749	-2 548 809
Övriga externa kostnader	Not 5	-267 322	-185 368
Personalkostnader	Not 6	-120 682	-122 877
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-704 370	-705 689
Summa rörelsekostnader		-3 635 123	-3 562 744
RÖRELSERESULTAT		516 759	550 277
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 338	-435 405
Summa finansiella poster		-419 288	-435 250
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		97 471	115 027
ÅRETS RESULTAT		97 471	115 027

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	76 176 173	76 880 543
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 176 173	76 880 543
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 176 173	76 880 543
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20	5 312
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 920 847	3 988 525
Summa kortfristiga fordringar		3 920 867	3 993 837
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 000	3 000
Summa kassa och bank		3 000	3 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 923 867	3 996 837
SUMMA TILLGÅNGAR		80 100 040	80 877 380

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 063 911	45 063 911
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 011 600	492 000
Summa bundet eget kapital		46 075 511	45 555 911
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 533 115	-4 128 542
Årets resultat		97 471	115 027
Summa fritt eget kapital		-4 435 644	-4 013 515
SUMMA EGET KAPITAL		41 639 867	41 542 396
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 000 000	18 100 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	18 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	27 760 988	20 660 988
Leverantörsskulder		293 357	179 071
Skatteskulder		6 799	6 702
Övriga skulder		54 324	52 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	344 705	335 795
Summa kortfristiga skulder		28 460 173	21 234 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 100 040	80 877 380

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Markanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Säkerhetsdörrar	60 år	60 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 382 101	3 381 601
Hyror bostäder	390 525	382 869
Hyror parkering	197 163	191 600
Bredbandsintäkter	181 500	138 000
Öresutjämning	-7	-5
	4 151 282	4 094 065

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	188
Försäkringsersättning	0	18 769
Övriga intäkter	600	0
	600	18 957

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	70 252	70 250
	Fastighetsskötsel beställning	516	1 287
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	159 756	159 756
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 400
	Snöröjning/sandning	387	0
	Städning entreprenad	97 709	95 690
	Hissbesiktning	8 361	0
	Myndighetstillsyn	0	28 415
	Gemensamma utrymmen	7 980	0
	Garage	10 800	16 200
	Gård	17 900	18 606
	Serviceavtal	23 625	25 576
	Förbrukningsmateriel	23 188	3 958
	Teleport/hissanläggning	973	973
	Brandskydd	5 225	20 538
	Fordon	1 065	0
		427 737	445 650
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	9 084	0
	Gemensamma utrymmen	4 669	0
	Tvättstuga	25 828	11 025
	Lås	1 624	0
	VVS	77 140	50 251
	Värmeanläggning/undercentral	33 014	0
	Ventilation	2 495	5 619
	Elinstallationer	4 942	21 047
	Bredband	0	594
	Hiss	16 508	29 870
	Tak	0	31 923
	Mark/gård/utemiljö	375	0
	Skador/klotter/skadegörelse	5 410	21 517
		181 089	171 845
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	43 000	0
	Tvättstuga	0	133 681
	Hyseslägenheter	159 001	0
	Garage/parkering	0	23 719
		202 001	157 400
	Taxebundna kostnader		
	El	151 488	151 513
	Värme	611 271	640 514
	Vatten	442 097	497 543
	Sophämtning/renhållning	96 199	105 220
	Grovsopor	5 227	4 994
		1 306 282	1 399 784
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	82 586	71 645
	Kabel-TV	143 472	96 309
	Bredband	115 585	124 620
		341 643	292 574
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	83 997	81 557
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 542 749	2 548 809

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	9 864	11 196
	Juridiska åtgärder	16 473	6 688
	Hysesförluster	100	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	7 150	7 888
	Styrelseomkostnader	1 736	343
	Fritids- och trivselkostnader	1 760	617
	Förvaltningsarvode	124 928	121 122
	Administration	4 778	2 712
	Korttidsinventarier	1 299	7 308
	Konsultarvode	76 995	5 375
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 170	6 050
		267 322	185 368
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 800	99 000
	Sociala kostnader	25 882	23 877
		120 682	122 877
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	604 037	604 037
	Förbättringar	100 333	100 333
	Markanläggning	0	1 320
		704 370	705 689

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-6 282 359	-5 576 669
	Årets avskrivningar enligt plan	-704 370	-705 689
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 986 729	-6 282 359
	Planenligt restvärde vid årets slut	76 176 173	76 880 543
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 811 810	22 811 810
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark	41 000 000	30 000 000
		97 000 000	82 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	97 000 000	82 000 000
		97 000 000	82 000 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 897	1 897
	Klientmedel hos SBC	3 621 320	3 645 699
	Placeringskonto hos SBC	297 630	297 630
	Fordringar kreditfakturor	0	43 299
		3 920 847	3 988 525

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	492 000	1 516 935
	Reservering enligt stadgar	677 000	246 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	Årets ianspråktagande	-157 400	-1 270 935
	Vid årets slut	1 011 600	492 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Swedbank	0,815 %	6 660 988	7 160 988	Rörligt
	Swedbank	1,150 %	10 000 000	10 000 000	2020-02-25
	Swedbank	1,290 %	8 100 000	8 100 000	2020-04-24
	Swedbank	0,710 %	10 000 000	10 000 000	2022-06-22
	Swedbank	1,365 %	1 750 000	1 750 000	Rörligt
	Swedbank	1,365 %	1 250 000	1 750 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		37 760 988	38 760 988	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 760 988	-20 660 988	
			10 000 000	18 100 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 760 988 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	48 000 000	48 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	34 684	27 345
	Avgifter och hyror	310 021	308 450
		344 705	335 795

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Händelserna under verksamhetsåret 2020 utgår ifrån Bostadsrättsföreningen Minören 1 nya underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

VAXHOLM den 18 / 2 2020



Teres Mari Fagerström
Ordförande



Jens Daniel Edvardsson
Kassör



Lilian Anita Mariana Schön
Ledamot



Lena Christina Sundvall
Ledamot



Gun Berit Anita Öberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 3 2020



Carina Toresson

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Minören 1 för räkenskapsåret 2019 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 3 mars 2020



Carina Toresson