



ÅRSREDOVISNING 2013
Brf Minören 2

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: måndagen den 19 maj 2014 kl. 18.30

Plats: Fredriksbergsvägen 13, NB föreningslokalen

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt ordning utlyst
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisorernas berättelse
9. Fastställande av röstlängd
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorsuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjuten fråga samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Stämmans avslutande

Efter stämman ges plats för diskussion och eventuella övriga frågor, vi bjuder även på lite mat & dryck.

Vaxholm den 1 maj 2014

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Minören 2, Vaxholm

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Minören 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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 2003-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2011-08-22 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Minören 2	2005	Vaxholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via VARDIA.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 7 flerbostadshus.

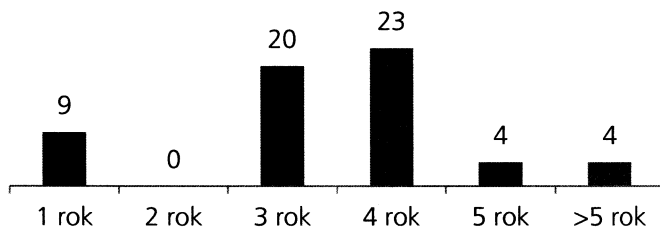
Fastighetens värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 550 m², varav 5 525 m² utgör lägenhetsyta och 25 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



G
LSP
my
en

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Finns för uthyrning till medlemmar
Gemensamhetslokal med övernattningsmöjlighet	Finns för uthyrning till medlemmar
Cykelförråd för vinterförvaring mot avgift	Fd grovsoprum
Lägenhetsförråd, tvättstuga Nya lägenhetsförråd from 2013-10- 01	Gamla tvättstugan ombyggd till 5 nya lghförråd

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av samtliga hissdörrar	2013 - 2014	Påbörjad installation i 9:an
Lekplatsbesiktning och slutförda åtgärder enligt besiktningssprotokoll	2013	
Utbyte till säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter	2013	
Utbyte av samtliga rökrökar i 7 huskroppar	2013 - 2014	Förebyggande underhåll pga inträffade vattenskador
Stamspolning	2013	
G:a tvättstugan ombyggd till nya lghförråd och styrelserum (Fv 1)	2013	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av samtliga radiatorer i respektive lägenheter	2014	
Renovering av P-däck	2014	
Utbyte av ventilationsfilter till samtliga lägenheter	2014	
Utbyte av samtliga hissdörrar	2014	
Målning av trapphus	2015	Preliminärt
Utbyte till Ledbelysning i samtliga trapphus	Slutfört 2013 av befintlig armatur till ca 60%	Resterande utbyte planeras till 2015

G SF a EG
LW
M

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör, TV & Telefoni	Bredbandsbolaget
Yttre förvaltning	Törnskogens Entreprenad AB
Ekonomiskförvaltning och kravhantering	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Inre förvaltning (Avslutat per den 2013-09-30)	Vaxholms fastighetsteknik AB
Hissar, underhåll och service	Sandbergs Hiss AB
El och fjärrvärmeservice inklusive serviceavtal	EON & Fortum
Fullservice och underhåll tvättstuga	Entema/Electrolux
Hisslarm	Lövestads larmcentral
Förvaltningsavtal med Minören 1	
Inre förvaltning (Påbörjat per den 1 oktober 2013)	Delagott Real Estate AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 57 st.

Överlåtelse under året: 6 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st.

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

Styrelsen

Märta Jörgensen	Ledamot	
Greger Mellbert	Ledamot	Avböjt omval
Cecilia Johansson	Ledamot	
Eva Gerling	Ledamot	Avböjt omval
Jonas Forsberg	Ledamot	
Sofia Thomsson	Suppleant	
Barbro Karlsson	Suppleant	
Britta Forsberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eva Gerling.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

Valberedning

Tommy Anvelius
Tonny Hendered
Lotta Backman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

1. Utbyte av säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter genomfördes under april månad.
2. Nya postfack installerades i entrén till samtliga huskroppar.
3. Bredband, digital TV och telefoni installerades av Bredbandsbolaget som ensam leverantör och påbörjades under april.
4. Utbyte av samtliga rökrökar och till samtliga huskroppar genomfördes i förebyggande syften.
5. Lekplatsbesiktning genomfördes och åtgärder vidtogs i enlighet med besiktningsprotokollet.

Handwritten signatures and initials:
A
G SF
H
EY

6. Stampsolning skedde i samtliga lägenheter och huskroppar i september.
7. Nya inventarier inköptes till föreningslokalen.
8. Gamla tvättstugan ombyggd till 5 nya förrådsutrymmen och ett styrelserum.
9. Utbyte av samtliga hissdörrar påbörjades och beräknas avslutad under 2014.
10. Ny LED belysning i samtliga trapphus installerad under december.
11. Ny inre förvaltare, Delagott Real Estate from den 1 oktober.
12. Nytt försäkringsbolag, VARDIA försäkring from den 1 maj.
13. Brandskyddsbesiktning slutförd
14. Hissbesiktning slutförd
15. Vår- och höststädning genomfördes med Minören 1 och våra medlemmar.
16. Styrelserna för Minören 1 & 2 har haft fem stycken protokollförda möten i syfte att tillvarata våra gemensamma intressen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

1. Renovering och översyn av samtliga parkeringsdäck.
2. Utbyte av resterande hissdörrar.
3. Utbyte av samtliga ventilationsfilter och lägenheter.
4. Rensning av samtliga radiatorer (element) med magnetfilter

Övrig information

All aktuell information finns att läsa på föreningens hemsida:

www.minoren2.se

Föreningens ekonomi

Föreningens resultatutveckling har under 2013 ej utvecklats enligt plan sett mot bakgrund av höga extra kostnader som föreningen belastats med pga av vattenskador i Fv 3 och Fv 9. Förebyggande underhåll har vidtagits, där bland annat samtliga rörkrökar nu bytts i de drabbade huskropparna men även i övriga huskroppar, också detta till icke budgeterade extrakostnader.

Vidare har tidigare lagts beslut om utbyte till LED belysning i samtliga trapphus pga kraftigt ökade underhållskostnader av trapp armaturen. På sikt kommer detta att väsentligt minska våra underhålls- och elkostnader, men också detta belastar årets resultat utöver budgeterat.

Hissdörrarna kommer under 2014 att bytas ut inom ramen för lagd budget och kommer på sikt att leda till lägre underhållskostnader. Parkeringsdäcken kommer att tillsammans med Minören 1 renoveras inom ramen för budgeterat belopp.

En tidigare hyreslägenhet har övergått till bostadsrätt och såldes av föreningen till marknadspris och förstärkte föreningens likviditet avsevärt.

Föreningen har omsatt ett av lånen och ett nytt lån om 5 MSEK har tagits med 2 års bunden ränta på 2,54%.

Amorteringar har genomförts enligt plan med ca 3 MSEK och omdispositionering av befintliga lån. Föreningens amorteringar och omdispositionering nu och tidigare har avsevärt reducerat föreningens finansiella kostnader.

Föreningens likviditet är att anse som fortsatt mycket god med ett gott kreditutrymme.

Prisutvecklingen för genomförda lägenhetsförsäljningar under året (6 st) har stigit kraftigt men skiljer sig kraftigt mellan de olika objekten. Genomsnittspriset per kvm har beräknats till ca 25.000 kr/kvm utslaget på samtliga försäljningar.

Marknadsvärdet för föreningens fastighetsinnehav bedöms överstiga > 125 MSEK

Nuvarande långtidsbudget sträcker sig till 2014 och kommer att revideras under året.

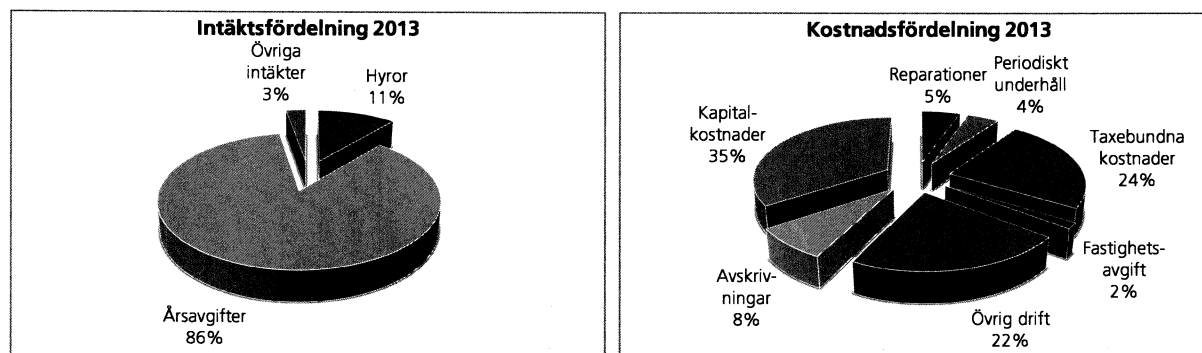
Budgeten som utarbetats har primärt haft till syfte och målsättning att skapa en god grund för en bra framtida ekonomisk styrning avseende planering med en effektiv kostnadskontroll i föreningen.

EG
G L SF
Mj

Styrelsen har under året och i sitt arbete tagit stor hänsyn till den sk försiktighetsprincipen i det nuvarande och för det framtida arbetet.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 8 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 525 m² bostäder och 25 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	610	576	572	586
Hyror/m ² hyresrättsyta	818	1 123	1 125	1 192
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 573	7 603	7 508	7 471
Elkostnad/m ² totalyta	51	63	53	55
Värmekostnad/m ² totalyta	79	109	102	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	53	51	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	290	279	274	298

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-972 276
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-8 880 478
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 265
av fond för yttre underhåll lanspråkats	205 564
summa ansamlad förlust	-9 807 455

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-9 807 455

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

Handwritten signatures and initials:
SF G L
M

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 586 055	3 510 484
Övriga rörelseintäkter		100 731	170 704
		3 686 786	3 681 189
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-332 978	-499 160
Reparationer		-251 004	-300 792
Periodiskt underhåll		-205 564	0
Taxebundna kostnader		-1 121 679	-1 332 291
Övriga driftskostnader		-229 552	-238 500
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-73 950	-83 020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-214 718	-223 677
Personalkostnader		-254 475	-173 950
Avskrivningar		-371 149	-357 046
		-3 055 070	-3 208 435
RÖRELSERESULTAT		631 716	472 753
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 770	595
Räntekostnader		-1 609 762	-1 547 746
		-1 603 992	-1 547 151
ÅRETS RESULTAT		-972 276	-1 074 398

Handwritten signature or initials, possibly "G L H SF".

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	78 428 525	77 909 775
	78 428 525	77 909 775
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	78 428 525	77 909 775
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	388	2 784
Övriga fordringar	107 276	118 013
Förutbetalda kostnader	Not 4	83 554
Upplupna intäkter	14 407	0
	205 625	224 921
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	466 610	0
SBC klientmedel i SHB	398 844	412 854
	865 454	412 854
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 071 078	637 775
SUMMA TILLGÅNGAR	79 499 603	78 547 550

G
E
L
J
F

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		40 841 078	40 165 823
Upplåtelseavgifter		6 786 074	5 536 329
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 017 006	1 062 305
		48 644 158	46 764 457
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-8 835 179	-7 806 080
Årets resultat		-972 276	-1 074 398
		-9 807 455	-8 880 478
SUMMA EGET KAPITAL		38 836 703	37 883 979
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 7	0	809 039
Skulder till kreditinstitut	Not 8	39 530 000	38 039 991
		39 530 000	38 849 030
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	0	840 000
Leverantörsskulder		438 323	281 412
Skatteskulder		156 970	162 260
Övriga kortfristiga skulder		8 523	5 956
Upplupna kostnader	Not 9	263 145	290 548
Förutbetalda avgifter och hyror		265 939	234 365
		1 132 900	1 814 540
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		79 499 603	78 547 550
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	63 000 000	63 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

GA
L
M
SP

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodisering förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	10 %	10 %
Säkerhetsdörrar	3,33 %	
Bredband	10 %	10 %
Markanläggning	5 %	5 %
LED-belysning	10 %	

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 182 028	3 008 883
Hyresintäkter	404 027	501 601
	3 586 055	3 510 484

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	67 224	65 387
Fastighetsskötsel beställning	25 945	22 581
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	70 466
Fastighetsskötsel gård beställning	15 047	40 789
Snöröjning/sandning	44 913	124 596
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	25 313
Hissbesiktning	5 867	6 110
Myndighetstillsyn	2 673	0
Gemensamma utrymmen	10 220	0
Garage	8 263	0
Gård	2 197	2 258
Serviceavtal	132 223	136 829
Förbrukningsmateriel	12 878	4 613
Störningsjour och larm	487	0
Brandskydd	5 044	0
Fordon	0	219
	332 978	499 160

G
L
y
SF
Eh

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en deltidanställd personal

Följande ersättningar har utgått

Styrelse	134 000	102 560
Löner	43 878	20 234
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	18 698	13 154
Sociala kostnader	57 899	38 002
	254 475	173 950

Avskrivningar

Byggnad	278 568	278 568
Förbättringar	68 818	54 715
Markanläggning	23 763	23 763
	371 149	357 046

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

3 055 070 **3 208 435**

Not 3

2013-12-31

2012-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	80 613 385	80 613 385
Nyanskaffningar	889 899	0
Utgående anskaffningsvärde	81 503 284	80 613 385

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-2 703 610	-2 346 564
Årets avskrivningar enligt plan	-371 149	-357 046
Utgående avskrivning enligt plan	-3 074 759	-2 703 610

Planenligt restvärde vid årets slut

78 428 525 **77 909 775**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

23 877 296 23 877 296

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	51 092 000	51 069 000
Taxeringsvärde mark	26 043 000	22 643 000
	77 135 000	73 712 000

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	77 000 000	73 600 000
Lokaler	135 000	112 000
	77 135 000	73 712 000

Not 4

2013-12-31

2012-12-31

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring	13 116	16 182
B2 Bredband	15 165	40 260
Enterna, tvättstuga tom 2018	28 798	34 558
Fastighetsskötsel entreprenad	14 398	0
Serviceavtal	12 077	13 124
	83 554	104 124

Handwritten signature and initials

**Not 5
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	40 841 078	675 255	0	40 165 823
Upplåtelseavgifter	7 835 507	1 249 745	0	6 585 762
Ack kostnad för nyupplåtelse	-1 049 433	0	0	-1 049 433
Fond för yttre underhåll	1 017 006	-45 299	0	1 062 305
Summa bundet eget kapital	48 644 158	1 879 701	0	46 764 457
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-8 835 179	45 299	-1 074 398	-7 806 080
Årets resultat	-972 276	-972 276	1 074 398	-1 074 398
Summa ansamlad förlust	-9 807 455	-926 977	0	-8 880 478
Summa eget kapital	38 836 703	952 724	0	37 883 979

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 062 305	902 040
Reservering enligt stadgar	160 265	160 265
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	-205 564	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 017 006	1 062 305

Not 7

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad kredit	0	2 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	809 039
Efter balansdagen har föreningens checkräkningskreditiv utökats med	0	0

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	5,815 %	10 810 000	14 879 991	2018-06-01
Stadshypotek AB	3,270 %	6 720 000	7 000 000	2017-09-30
Stadshypotek AB	2,930 %	17 000 000	17 000 000	2015-09-30
Stadshypotek AB	2,540 %	5 000 000	0	2015-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		39 530 000	38 879 991	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-840 000	
		39 530 000	38 039 991	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 530 000 kr.

G SF
lu
ly

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

Fastighetsskötsel entreprenad

2013-12-31

2012-12-31

El

20 000

0

Värme

31 374

30 408

Extern revisor

47 073

76 724

Arvoden

48 450

54 800

Sociala avgifter

49 000

43 000

Ränta

14 865

13 510

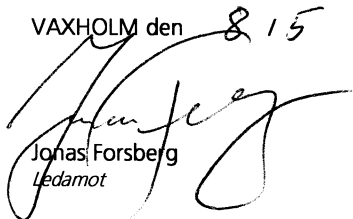
52 383

72 106

263 145

290 548

VAXHOLM den 8 / 15 2014



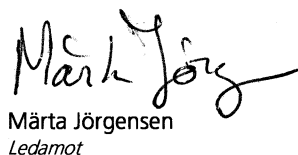
Jonas Forsberg
Ledamot



Eva Gerling
Ledamot



Cecilia Johansson
Ledamot

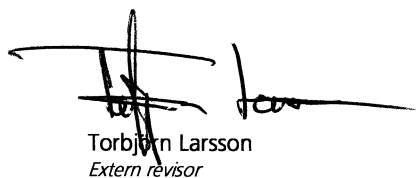


Märta Jörgensen
Ledamot



Greger Mellbert
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 15 2014



Torbjörn Larsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Minören 2, org. nr 769606-7190

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Minören 2 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Minören 2s finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Minören 2 för år 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

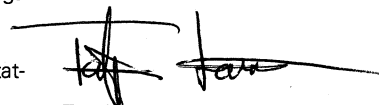
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 9 maj 2014



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Motion och Proposition till Brf Minören 2:s årsstämma den 19 maj 2014

Motion – Bygglov för inglasad balkong eller tak för lägenhet högst upp

Bakgrund

Pga regn och snö som samlas på balkongen och förstör diverse saker t.ex. balkongmöbler
krukor osv så balkongen inte går att utnyttja.

Motivering

Regn och snö samlas i diverse saker t.ex. krukor pulkor osv som man vill kunna ha på balkongen, dessa blåser omkull så att allt vatten som samlats far ned på grannens balkong/terrass vilket skapar osämja mellan oss grannar.

Bedömning

Förslag till beslut, yrkande

Jag yrkar på bifall på stämman till att få inglasad balkong.

Namn: Krister Forsberg
Lägenhet/objekt nr: 241, hus nr 3

Styrelsens yttrande till stämman

Styrelsen hänvisar till motion om samma ärende vid stämman 2012 och styrelsen har samma åsikt nu d.v.s.

Styrelsen bifaller motionen. Detta förutsatt att någon medlem tar på sig ansvaret att bilda en projektgrupp och vara ansvarig för denna, utanför, men tillsammans med styrelsen.

Proposition – Ändring av föreningens stadgar

Bakgrund:

Sannolikt kommer det ett lagförslag som kommer göra att bostadsrättsföreningar har rätt att ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning från medlemmen. Det är en administrativ avgift för hanteringen av andrahandsuthyrning.

Motivering:

Styrelsen vill ändra i stadgarna så att §9 utökas med en administrativ avgift för andrahandsuthyrning som ska betalas av medlemmen. Enligt lagförslaget får avgiften vara högst 10 % av prisbasbeloppet under ett år - i år 4.440 kr för helt år eller 370 kr/månad.

Förslag till textändring av §9

9 § Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgift Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och andrahandsuthyrningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Andrahandsavgiften får högst uppgå till 10% av prisbasbeloppet under ett år. Summan minskar om uthyrningen är del av året till det antal kalendermånader som uthyrningen pågår.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Andrahandsuthyrningsavgiften betalas av medlemmen.