

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen S:ta Anna

702002-2831

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen S:ta Anna, 702002-2831 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen Sancta Anna bildades i samband med att fastigheten byggdes 1919-21 och ombildades till Brf i mitten på 1990-talet (se www.staanna.se) då stadgar och ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Medlemmarna måste själva teckna bostadsrättstillägg i sin hem- eller företagsförsäkring. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1921 och består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1949. Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 7 171kvm, varav 5 216 kvm utgör lägenhetsyta. 1990-1991 genomfördes omfattande fastighetsförbättringar med bl a stambyten och byggnation av vindsvåningar.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter och 4 lokaler samt 22 garageplatser.

Fördelningen är:

1 rok, 3 st
2 rok, 5 st
3 rok, 7 st
4 rok, 6 st
5 rok, 7 st
6 rok, 4 st
7 rok, 2 st
8 rok, 1 st

Lokaler, 4 st

Garageplatser, 22 st

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som löpande - dock minst en gång om året - uppdateras och sträcker sig fram till 2020

Mer information kring utfört och planerat underhåll finns på föreningens hemsida: www.staanna.se

Förvaltning

Teknisk förvaltning, Styrelsen/Jourmontör

Ekonomisk förvaltning/Lägenhetsförteckning, DKF AB



Medlemmar

Medlemslägenheter: 35 st.

Medlemslokaler: 4 st.

Överlåtelser under året: 1 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 1 st.

Styrelsen

Axel Östergren, Ordförande

Lars Svensson, Ledamot

Tor Nordström, Sekreterare

Göran Gustafsson, Ledamot

Patric Öhman, Ledamot

Michaela Berg, Suppleant

Gundars Rasmanis, Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tor Nordström, Patric Öhman, Michaela Berg och Gundars Rasmanis

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsearbete

Styrelsens främsta uppdrag är att på bästa sätt förvalta fastigheten på kort och lång sikt. Upprättad underhållsplan genomgås och uppdateras kontinuerligt. Identifierade behov behandlas och utvärderas. Frågor kring effektivisering av energisystem utgör en viktig punkt som ständigt ses över. Slutreglering av kostnaderna för den omläggningen av tegeltaket som genomfördes under 2013-4 skedde vilket påverkat årsresultatet positivt med cirka 100. Tkr. Styrelsens bedömning är att den omfattande upprustning som skett under den senaste 10-årsperioden gör att fastigheten nu är i gott skick och att några stora arbeten inte behöver genomföras under de närmaste åren (se underhållsplanen som finns på föreningens hemsida).

Därutöver ägnar styrelsen betydande ansträngningar för att säkerställa att föreningens ekonomi på kort och lång sikt är stabil och sund. Det goda ränteläget samt styrelsens ständiga översyn av kostnaderna har medfört att avgifterna under flera år hållits oförändrade. Styrelsens bedömning är att det låga ränteläget kommer att fortsätta under flera år vilket gjort att avgifterna från 2016 kunnat sänkas.

Styrelsen har under året fortsatt att ägna betydande tid åt översynen av strukturer, rutiner och riskminimering som inleddes under 2014. Vid halvårsskiftet överfördes den löpande ekonomiska förvaltningen till DKF AB. Implementeringen av det IT-baserat administrativt system som anskaffats har fortsatt.

Styrelsens uppfattning är att det är viktigt att skapa trivsel inom föreningen och mellan medlemmarna. Detta sköts främst genom den utsedda Trivselkommitén som även detta år förtjänstfullt utför detta arbete.

Revisorer

Sylvia Ceamanos, Ordinarie Extern

Kjell Slytå, Ordinarie Intern

Valberedning

Jan-Erik Bengtsson (sammankallande) samt Ulf Norlén och Sven Danielsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-21. På stämman deltog 17 medlemmar.

Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1243 kr per bostadslägenhet och år, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark, samt 0,1% av taxeringsvärdet för lokaler. Olika regler gäller för olika värdeår. För Sankta Anna 7 gäller full avgift (319 505 kr). Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnader och underhåll

Inga större arbeten har genomförts. Genom de ändrade skattereglerna för ROT-avdrag försvårades upphandlingen av vissa arbeten vilka istället kommer att genomföras 2016.

Avgifter

Medlemsavgifterna har varit oförändrade under året.

Föreningens lån

Under året har amortering skett med 500 tkr i samband med omläggningen av vissa lånen i enlighet med fastställd policy. Föreningens lån och uppgår vid årets slut till 24,5 miljoner.

Hemsida

Föreningen har en hemsida med följande adress www.staanna.se. Den innehåller information om styrelse, senaste årsredovisning, stadgar, ordningsregler, planerat underhåll mm.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	Belopp i kr 2012
Nettoomsättning	3 922 682	3 796 945	3 770 528	3 813 221
Resultat efter finansiella poster	1 081 010	470 613	-1 020 888	418 778
Soliditet, %	6	2	1	4

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 610 615
årets resultat	1 081 010
Totalt	-1 529 605
disponeras för	
Avsättning till yttre underhållsfond	427 800
balanseras i ny räkning	-1 957 405
Summa	-1 529 605

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 922 682	3 796 945
Övriga rörelseintäkter	2	216 899	20 906
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 139 581	3 817 851
Rörelsekostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader	3	-1 625 110	-1 956 515
Övriga externa kostnader	4	-469 601	-241 948
Personalkostnader	5	-60 828	-60 828
Avskrivningar	6	-337 661	-326 525
Summa rörelsekostnader		-2 493 200	-2 585 816
Rörelseresultat		1 646 381	1 232 035
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		422	1 522
Räntekostnader och liknande resultatposter		-565 793	-762 943
Summa finansiella poster		-565 371	-761 421
Resultat efter finansiella poster		1 081 010	470 614
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		1 081 010	470 614
Årets resultat		1 081 010	470 613



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	25 154 711	25 469 657
Inventarier, verktyg och installationer	8	56 055	51 817
Summa materiella anläggningstillgångar		25 210 766	25 521 474
Summa anläggningstillgångar		25 210 766	25 521 474
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		819 100	8 924
Övriga fordringar		94 515	5 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	106 728	111 917
Summa kortfristiga fordringar		1 020 343	126 248
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 311 261	778 660
Summa kassa och bank		1 311 261	778 660
Summa omsättningstillgångar		2 331 604	904 908
SUMMA TILLGÅNGAR		27 542 370	26 426 382



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Upplåtelseavgifter, medlemsinsatser och yttre fond		3 235 041	2 807 241
Summa bundet eget kapital		3 235 041	2 807 241
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 610 615	-2 653 428
Årets resultat		1 081 010	470 613
Summa fritt eget kapital		-1 529 605	-2 182 815
Summa eget kapital		1 705 436	624 426
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	24 500 000	25 000 000
Summa långfristiga skulder		24 500 000	25 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		198 726	490 803
Skatteskulder		7 864	-
Övriga skulder		38 053	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 092 291	311 153
Summa kortfristiga skulder		1 336 934	801 956
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 542 370	26 426 382

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 500 000	31 500 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	31 500 000	31 500 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstid tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	3-20

SL



Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Årsavgifter, bostäder	1 986 289	2 167 480
Årsavgifter, lokaler	1 173 617	1 184 517
Hysesintäkter	609 087	444 948
Vidarefakturerad El/Värme/Sophämtning*	153 689	-
	3 922 682	3 796 945

* Från och med 2015 bruttoredovisas denna vidarefakturerings varpå jämförelse med 2014 ej är möjlig.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Försäkringsersättning	191 399	-
Övriga intäkter	25 500	20 906
Summa	216 899	20 906

Not 3 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2015	2014
Städning, entreprenad	59 585	68 935
Sotning	2 351	-
Reparationer byggnad	79 028	451 751
Planerat underhåll	-91 607	55 844
Reparationer Hiss	37 160	119 318
Besiktning Hiss	2 307	2 154
Serviceavtal Hiss	29 325	54 180
Underhåll fastigheter	97 391	-
Underhåll ventilation	27 299	-
Underhåll tvättstuga	588	-
Trädgårdskostnader	3 195	39 998
Övriga driftskostnader	11 133	-
El fastighet	96 856	103 892
Uppvärmning	725 737	531 415
Vatten	56 220	53 648
Sophämtning	71 324	63 682
Fastighetsförsäkring	67 856	63 047
Bredband	1 856	-
Kabel-TV	28 003	28 839
Fastighetsskatt	319 503	319 812
	1 625 110	1 956 515

pd



Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Programvaror	726	-
Förbrukningsmaterial	1 270	-
Kontorsmaterial	264	8 458
Fast telefoni	4 229	2 833
Mobiltelefoni	62	-
Porto	139	-
Revisionsarvode, extern revisor*	71 276	32 417
Byggteknisk förvaltning	14 249	-
Ekonomisk förvaltning	87 934	85 494
IT-tjänster	2 873	-
Konsultarvoden	21 780	38 354
Bankkostnader	3 186	3 695
Advokatkostnader	240 305	23 511
Medlemsavgifter	4 702	4 702
Föreningsaktiviteter	-	19 298
Övriga kostnader	16 606	23 186
	469 601	241 948

* Innehåller revisionskostnad för årsbokslut 2014 samt reservering för årsbokslut 2015.

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2015	2014
Män	1	1
Kvinnor	-	-
Totalt	1	1

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015	2014
Löner och andra ersättningar:	55 200	55 200
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	5 628	5 628
Totalt	60 828	60 828

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2015	2014
Byggnader	314 946	297 510
Inventarier, verktyg och installationer	22 715	29 015
Summa	337 661	326 525

80



Upplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	31 502 186	31 502 186
	31 502 186	31 502 186
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 032 529	-5 735 019
-Årets avskrivning enligt plan	-314 946	-297 510
	-6 347 475	-6 032 529
Redovisat värde vid årets slut	25 154 711	25 469 657
Taxeringsvärde byggnad	54 200 000	54 200 000
Taxeringsvärde mark	88 400 000	88 400 000
	142 600 000	142 600 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	867 149	867 149
-Nyanskaffningar	26 953	
-Avyttringar och utrangeringar	-16 571	
	877 531	867 149
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-815 332	-786 318
-Avyttringar och utrangeringar	16 571	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-22 715	-29 014
	-821 476	-815 332
Redovisat värde vid årets slut	56 055	51 817

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Serviceavtal Elektro Relä AB	18 812	
Fastighetsförsäkring	71 145	68 112
Kabel-TV	5 879	5 461
Upplupen intäkt (Värme Grand)	10 892	38 345
	106 728	111 918



Not 10 Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 081 010	470 614
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	337 661	326 525
	<u>1 418 671</u>	<u>797 139</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 418 671	797 139
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-894 095	270 666
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	534 978	-1 114 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 059 554	-46 820
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-26 953	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 953	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-500 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-
Årets kassaflöde	532 601	-46 820
Likvida medel vid årets början	778 660	825 480
Likvida medel vid årets slut	1 311 261	778 660

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos DKF AB in i de likvida medlen.

Not 11 Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 379 240	-	428 001	-2 653 428	470 613
Disposition av fg års resultat			427 800	42 813	-470 613
Årets resultat					1 081 010
Vid årets slut	2 379 240	-	855 801	-2 610 615	1 081 010

R



Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2015-12-31	2014-12-31
SEB 37113913	2,58	2016-12-28	8 000 000	8 000 000
SEB 32974031	3,78	Löst	-	7 000 000
SEB 38240323	0,53	2016-11-28	4 500 000	4 500 000
SEB 37113980	0,64	2017-12-28	500 000	1 000 000
SEB 39480239	0,60	2016-11-28	6 500 000	-
SEB 39480352	1,14	2019-11-28	5 000 000	-
Stadshypotek	1,13	Löst	-	4 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			24 500 000	25 000 000

Varav kortfristig del	-	-
Varav Långfristig del	24 500 000	25 000 000
Summa	24 500 000	25 000 000

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Lån	19 000 000	5 500 000	-	24 500 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader	10 503	692
Årsavgifter och hyror*	956 903	309 461
El*	6 402	-
Värme*	83 483	-
Städkostnader	-	1 000
Extern revisor*	35 000	-
	1 092 291	311 153

* Från och med bokslutet 2015 är principerna för reservering av upplupna kostnader ändrade varpå jämförelsesiffror med föregående kan vara missvisande

R

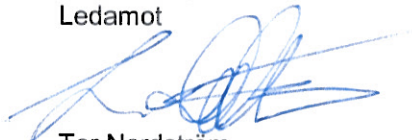


Underskrifter

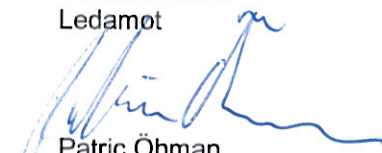
Stockholm den 11 / 4 2016



Axel Östergren
Ledamot



Tor Nordström
Ledamot



Patric Öhman
Ledamot



Lars Svensson
Ledamot

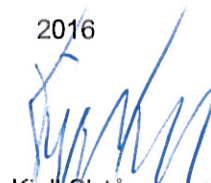


Göran Gustafsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2016



Sylvia Ceamanos
Extern Revisor



Kjell Sjöta
Intern Revisor

Ordlista

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse och skrivs av styrelsen. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning och balansräkning, som visar verksamheten i siffror. Förvaltningsberättelsen eller verksamhetsberättelsen beskriver vad som i huvudsak skett vad gäller föreningens fastighetsunderhåll, ekonomi, medlemsaktiviteter, vilka som haft uppdrag i föreningen, etc.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för verksamhetsåret. De största kostnaderna är oftast ränte-, värme- och underhållskostnader. Bland kostnaderna finns också poster som ej motsvaras av utbetalningar under året, t.ex. värdeminskning på inventarier och avsättningar i fonder. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet förlust i annat fall blir resultatet vinst, som ska användas enligt föreningsstämman beslut. Om verksamheten medfört förlust kan denna täckas genom disposition av fondmedel eller balanseras, d.v.s. överföras till det följande året.

Balansräkning

Balansräkningen visar dels de materiella tillgångar som föreningen ägde vid verksamhetsårets utgång i form av fastigheter, inventarier och dylikt samt föreningens likvida medel (kontanter). Balansräkningens andra sida visar föreningens lån och skulder samt det egna kapitalet som fanns vid verksamhetsårets utgång. Till skulderna räknas fond för yttre underhåll. Det resultat i form av överskott (vinst) eller underskott (förlust) som resultaträkningen visar blir i balansräkningen en post som svarar mot skillnaden mellan å ena sidan de materiella tillgångarna och de likvida medlen samt å andra sidan summan av lånat kapital och eget kapital. Resultatet utgör förändringen i föreningens förmögenhet eller egna kapital.

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastigheter med byggnader och eventuell mark.

Omsättningstillgångar

Ej anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas i rena pengar inom ett år.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala inom ett år.

Likvida medel

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas i pengar.



Likviditet

Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, tomträttsavgäld etc.). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredställande.

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för lån.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande samt avgälder.

Fond för underhåll

För att utjämna kostnaderna för underhållet (t.ex. målning av fönster, byten av hissar) av våra fastigheter, avsätts medel till en särskild fond. Avsättningens storlek bestäms med ledning av en underhållsplan.

Bostadsrättsinnehavaren betalar: Insats

Vid den ursprungliga upplåtelsen betalar bostadsrättsinnehavaren en insats till föreningen. Summan av alla insatser, tillsammans med vad föreningen lånar direkt, skall räcka till att förvärva fastigheten samt de övriga kostnader som skall betalas i samband med köpet.

Upplåtelseavgift

När det förflutit en månad, efter det att föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten som bostadsrätt, har föreningen rätt att ta ut en extra avgift som högst får uppgå till den i räntelagen angivna räntan på insatsen. När sex månader förflutit gäller fri prissättning. Skillnaden mellan insatsen och det erhållna priset rubriceras som upplåtelseavgift.

Årsavgift

För att finansiera föreningens löpande kostnader för underhåll och räntor betalar bostadsrättsinnehavarna en avgift som benämns som årsavgift. Betalningen sker, så gott som undantagslöst, månatligen och i förskott.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf S:ta Anna
Org.nr 702002-2831

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf S:ta Anna för räkenskapsåret 2015.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf S:ta Anna för räkenskapsåret 2015.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

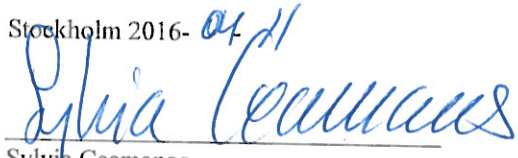
Uttalanden

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

Anmärkning

Föreningen har under räkenskapsåret vid tre tillfällen inte deklarerat skattedeklarationer i rätt tid. Försummelsen har inte medfört någon skada för föreningen utöver förseningsavgifter.

Stockholm 2016-04-11


Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor


Kjell Slyta
Förtroendevald revisor

Till styrelsen i
Brf S:ta Anna Org.nr 702002-2831
C/o Axel Östergren
Tegnérsgatan 29
111 40 Stockholm

Stockholm den 30 mars 2016

Revisions- PM avseende räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31

Revisionen för rubricerat räkenskapsåret har nu avslutats. Vi har granskat årsredovisning och bokföring samt styrelsens förvaltning.

Förvaltning

Vi bedömer att föreningen har rutiner och ett redovisningssystem som motsvarar de krav som verksamheten ställer för att föreningens ledning löpande ska kunna följa resultat och ställning.

Under året har föreningen anlitat DKF AB som ekonomisk förvaltare.

Vi bedömer att föreningen fullgjort sina skyldigheter avseende skatter och avgifter samt mervärdesskatt med undantag av att vid tre tillfällen har förseningsavgift påförts på grund av att skattedeklarationer inte skett i tid. Försummelsen har inte medfört någon skada för föreningen utöver förseningsavgifter.

Föreningen drar av ingående mervärdesskatt med ca 25% av den totala ingående mervärdesskatten på fakturor. Fördelningen beräknas enligt följande: Momspliktiga intäkter i förhållande till omsättning. Denna bör årligen stämmas av så att avdrag för ingående moms sker med rätt belopp.

Fastigheten är försäkrad hos IF. Försäkringen gäller för perioden 2015-01-01—2015-12-31. Försäkringen omfattar egendom, avbrott, verksamhetsansvar, produktansvar, rättsskydd, förmögenhetsbrott, ledningens ansvar samt olycksfall

Styrelsen har haft löpande möten under året där en stående punkt behandlar föreningens ekonomi, avtalsfrågor samt fastighetsfrågor. Övriga frågor diskuteras som framkommer under året.

Föreningen har en tvist med Takjouren avseende utförda takarbeten under 2013 och har ställt ekonomiska krav på Takjouren om 187 500 kronor. Ärendet har under 2015 avslutats.

Rutinerna kring avstämningsarbetet kring leverantörs och kundreskontra fungerar tillfredsställande.

De stora och små investeringarna som skett under året finns dokumenterade beslut på. Investeringar av större omfattning har offerter inhämtats för att få ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

En underhållsplan för fastigheten har dokumenterats för en 5 års period. I denna framgår även plan för åtgärder för en period upp till 40 år för tomt, yttre byggnad, inre byggnad och installationer. Underhållsplanen för 5 år har även uppskattning i kostnad dokumenterats och den har uppdaterats på kort sikt. En uppskattat kostnad för planerad underhåll på längre sikt är till fördel så att man kan se över årsavgiften. Årsavgiften ska täcka kostnaderna för föreningens verksamhet samt kommande underhåll.

Föreningen har tidigare år inte skrivit av på byggnaden utan endast på posten fastighetsförbättringar. I år har avskrivning skett med ca 1% per år på byggnaden och fastighetsförbättringar. K2-reglerna säger att man ska använda sig av de procentsatserna som följer av Skatteverkets allmänna råd om värdeminskingsavdrag för byggnader. Avskrivningar på för
Detta torde även gälla privatbostadsföretag som inte beskattas för fastighetsförvaltning. För hyreshus är procentsatsen 2% dvs avskrivningen görs på 50 år.

Posten byggnad innefattar byggnad och mark. En fördelning på byggnad och mark bör ske till nästa år i och med att man börjar skriva av på denna post. Avskrivning ska ej ske på den del som avser mark.

Bokföringen

Vi bedömer att bokföringen uppfyller Bokföringslagens krav.

Bokslut och Årsredovisning

Vid har tagit del av bokföringsmaterial, bokslutspärm och övriga underlag. Balansposterna per 2015-12-31 har granskats mot underlag och specifikationer. Viss stickprovsgranskning har skett av räkenskapsmaterialet, bland annat kontroll av bokförda periodiseringar och kontoanalys av vissa kostnadskonton.

Vi har bland annat noterat att:

Under året har föreningen bytt konton och benämning på konton vilket ger en mer detaljerad resultatrappport.

Till nästa år önskas att till materialet även bifogas:

Kopia på offerter/anbud som tas in för större investeringar.

Uppdaterade medlemsregister/lägenhetsregister per bokslutstidpunkt.

Samtliga protokollförda möten under året (undertecknade) kan löpande mailas till mig.

Kontrolluppgifter på utbetalda löner samt överlåtelse av bostadsrätter

Engagemangsbesked per bokslutstidpunkt från samtliga banker föreningen har engagemang hos.

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningsslagen.

Hör gärna av er om ni har några frågor!

Med vänliga hälsningar



Sylvia Ceamanos
Auktoriserad revisor