



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bällsta Strand 2



sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bällsta Strand 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 1997-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2005-09-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i Ågatans Samfällighetsförening. Föreningens andel är 10 procent. Samfälligheten förvaltar Ågatan samt gång- och cykelväg utmed Bällstaån.

Styrelsen

Sven Christer Blomgren	Ledamot
Karl Gary Börjesson	Ledamot
Fredrik Ingmar Fries	Ledamot
Per Gustaf Michael Marteleur	Ledamot
Arne Eugen Wigren	Ledamot

Rune Lars-Erik Ekdahl	Suppleant
Eva Helen Malmerot	Suppleant
Hans Christer Pränting	Suppleant
Rolf Peter Tomas Jonasson	Huvudansvarig revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karl Gary Börjesson, Rune Lars-Erik Ekdahl, Rolf Peter Tomas Jonasson, Eva Helen Malmerot, Per Gustaf Michael Marteleur, Hans Christer Pränting och Arne Eugen Wigren.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tomas Jonasson
Byrårepresentant

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Borev Revisionsbyrå AB, Uppsala
Borev Revisionsbyrå AB, Uppsala

Valberedning

Per Sjöborg
Magnus Söderström

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
EKEN 8	1998	Sundbyberg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 2 flerbostadshus.

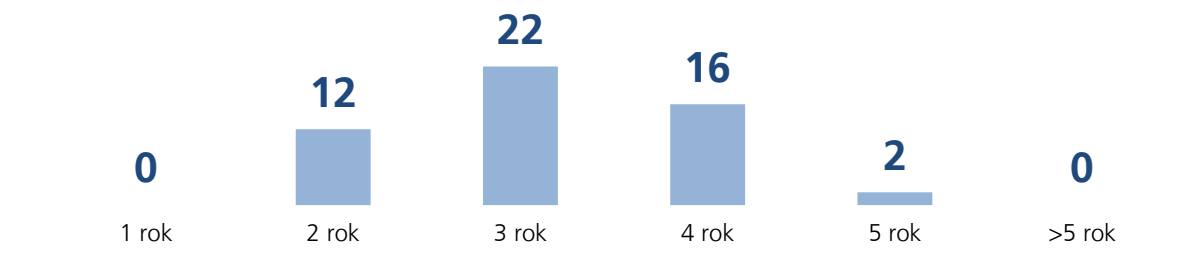
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 182 m², varav 4 182 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Föreningslokal/styrelserum
Cykelrum och källarförrådsutrymmen
Tvättstuga

Kommentar

Ågatan 22
Ågatan 24
Ågatan 22 + 24
Ågatan 24

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny fasadbelysning gatan	2015	Stöld
Ny Belysning källarförråd och trappuppgångar	2015	
Nytt port- och hisstelefonssystem	2015	

Planerat underhåll	År
Takarbeten	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör och Kanal-TV	Com Hem
Trappstädning	Ren Standard fr.o.m. 1 september
Porttelefon och telefon hissar	Bromstens El
Elleverantör	Vattenfall
Hiss	Kone Hiss
Fastighetsjour	NKG
Värmepump	Climapac
Glas, kartonger, tidningsretur etc.	Ragn-Sells
Fjärrvärme	Norrenergi
Hushållssopor	Sundbybergs kommun
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätternas medlemsförsäkring
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Ordinarie föreningsstämma

På årsstämman den 11 juni var 19 lägenheter representerade.

Vår- och höststädning

På vårstädningen deltog 24 boende och på höststädningen 34.

Adventsfirande

Traditionsenligt firades första advent i föreningslokalen med goda drycker, hembakat och julmusik. Tyvärr bara 19 boende som hade möjlighet att njuta detta.

Bullerstörningar

Stora störningar sista delen av året när borrrning efter bergvärme pågick utefter hela Ågatan.

Föreningens arbetsgrupper

Grönytor och rabatter sköttes av trädgårdsgruppen (Lgh C23,C24, D23 och D24).

Byggruppen med Christer Blomgren (D21), Björn Magnell (D62), Christer Permerin (D23) och Per Sjöborg (C81) kontrollerade fortlöpande byggnadernas kondition och följer den tekniska utvecklingen inom tillämpliga områden.

Ekonomi hanterades av Fredrik Fries (C62) och Per Sjöborg (C81) och vid behov externa konsulter.

Huvudansvar för sophantering hade Lars Molin (D73).

Hemsidesredaktör var Lars Ekdahl (D34) medan mailinformationen hanterades av Christer Pränting (D64).

Ågatans samfällighetsförening

Ordföranden från Ågatans bostadsrättsföreningar träffas kvartalsvis för erfarenhetsutbyte och beslut i gemensamma frågor om ekonomi, fastighetsförvaltning, markinnehav med mera. I "Ågatans grannsamverkan" representeras vår förening av Gary Börjesson (C23), Per Sjöborg (C81), Christer Blomgren (D21) och Christer Pränting (D64).

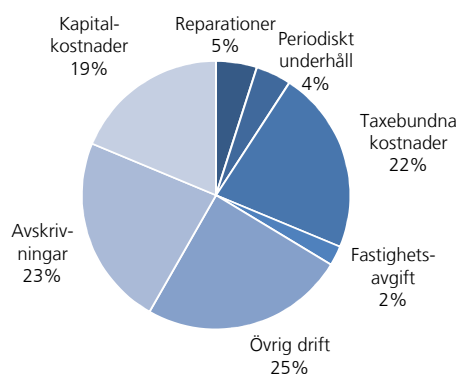
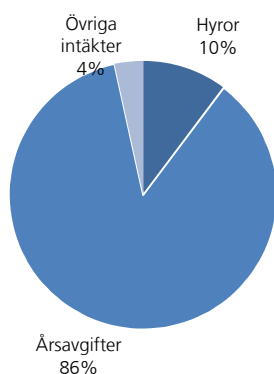
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2015-01-01 med 30 kr/kvm.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 751 790	1 067 235
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 845 051	2 913 890
Finansiella intäkter	386	1 630
Minskning kortfristiga fordringar	0	67 759
Ökning av kortfristiga skulder	44 521	0
	2 889 958	2 983 279
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 535 662	1 342 975
Finansiella kostnader	493 034	604 980
Ökning av kortfristiga fordringar	407	0
Minskning av långfristiga skulder	300 000	300 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	50 768
	2 329 103	2 298 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 312 645	1 751 790
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	560 855	684 555

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Två lån om sammanlagt 15 200 000 kronor omsattes hos Nordea. Ränta 1,25 % under tre år och utan amortering.

Ny belysning i trapphus, tvättstuga, källarförråd och cykelrum. Leverantör Bromstens El.

Nytt system för porttelefon och hisslarm. Leverantör Bromstens El.

Nya nattlampor på fasad mot Ågatan efter stöld.

Vattenskada i två lägenheter Ågatan 24.

Händelser efter året

Under januari 2016 omsattes lån om 13 250 000 kronor hos Nordea. Ränta 1 % under tre år och utan amortering.

Takarbeten påbörjas efter att konsult lagt fram en arbetsbeskrivning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	577	620	620	620
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 803	6 875	6 946	7 018
Elkostnad/m ² totalyta	38	34	38	40
Värmekostnad/m ² totalyta	63	54	66	64
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	17	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	145	217	230
Soliditet (%)	53	53	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	212	363	-8	-40
Nettoomsättning (tkr)	2 844	2 913	2 795	2 687

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 182 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	212 040
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 636 889
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 460
summa balanserat resultat	3 723 469

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	112 375
att i ny räkning överförs	3 835 844

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	2 844 048	2 912 890
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 003	1 000
Summa rörelseintäkter		2 845 051	2 913 890
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 389 569	-1 218 240
Övriga externa kostnader	Not 4	-119 642	-105 841
Personalkostnader	Not 5	-26 450	-18 895
Avskrivningar	Not 6	-604 701	-604 701
Summa rörelsekostnader		-2 140 363	-1 947 676
RÖRELSERESULTAT		704 688	966 214
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		386	1 630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-493 034	-604 980
Summa finansiella poster		-492 648	-603 350
ÅRETS RESULTAT		212 040	362 863

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	59 620 102	60 224 803
Maskiner och inventarier Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	59 620 102	60 224 803
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	59 623 602	60 228 303
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 042 191	1 414 947
Summa kortfristiga fordringar	2 042 191	1 414 947
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	344 280	410 262
Summa kassa och bank	344 280	410 262
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 386 471	1 825 209
SUMMA TILLGÅNGAR	62 010 073	62 053 512

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 412 800	27 412 800
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 858 651	1 733 191
Summa bundet eget kapital		29 271 451	29 145 991
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 511 429	3 274 026
Årets resultat		212 040	362 863
Summa fritt eget kapital		3 723 470	3 636 889
SUMMA EGET KAPITAL		32 994 921	32 782 880
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	28 150 000	28 450 000
Summa långfristiga skulder		28 150 000	28 450 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	300 000	300 000
Leverantörsskulder		160 913	106 330
Skatteskulder		127 920	126 204
Övriga skulder		2 280	1 000
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	274 039	287 098
Summa kortfristiga skulder		865 152	820 632
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 010 073	62 053 512
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	42 787 000	42 787 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	Fullt avskrivna	10 år
Bastu	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 414 047	2 592 890
	Hyror bostäder	55 460	0
	Hyror parkering	231 440	222 480
	Samfällighetsintäkter	48 500	0
	Bredbandsintäkter	90 210	89 280
	Bastu	1 850	3 280
	Parkering	2 400	4 890
	Öresutjämning	141	70
		2 844 048	2 912 890
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	1 003	1 000
		1 003	1 000

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	12 927
	Städning entreprenad	33 167	32 988
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 000
	Hissbesiktning	1 775	1 700
	Gemensamma utrymmen	0	4 030
	Garage	198 042	218 481
	Gård	2 505	3 710
	Serviceavtal	60 756	52 716
	Förbrukningsmateriel	9 107	2 260
		305 352	337 812
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 804
	Tvättstuga	5 788	0
	Entré/trapphus	87 718	0
	Lås	0	2 190
	VVS	6 275	2 625
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 188
	Ventilation	0	3 825
	Elinstallationer	30 000	0
	Balkonger/altaner	0	3 204
		129 781	16 836
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	43 750
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	112 375	0
		112 375	43 750
	Taxebundna kostnader		
	El	160 365	142 438
	Värme	265 546	227 112
	Vatten	77 447	75 135
	Sophämtning/renhållning	76 171	74 085
		579 529	518 770
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 418	60 066
	Kabel-TV	88 078	110 095
	Bredband	62 400	67 627
		197 896	237 788
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 636	63 284
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 389 569	1 218 240

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	1 374	1 042
	Revisionsarvode extern revisor	11 125	-187
	Föreningskostnader	3 044	3 095
	Styrelseomkostnader	0	83
	Fritids- och trivselkostnader	1 474	3 051
	Förvaltningsarvode	83 766	81 642
	Förvaltningsarvoden övriga	4 938	0
	Administration	5 229	5 855
	Konsultarvode	3 063	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 630	11 260
		119 642	105 841

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	24 000	17 155
	Sociala kostnader	2 450	1 740
		26 450	18 895

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	583 310	583 310
	Förbättringar	21 391	21 391
		604 701	604 701

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 430 691	70 430 691
	Utgående anskaffningsvärde	70 430 691	70 430 691
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 205 888	-9 601 187
	Årets avskrivningar enligt plan	-604 701	-604 701
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 810 589	-10 205 888
	Planenligt restvärde vid årets slut	59 620 102	60 224 803
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 669 000	11 669 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	52 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
		85 000 000	85 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	85 000 000	85 000 000
		85 000 000	85 000 000

Not 8 MASKINER OCH INVENTARIER		2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		7 500	7 500
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		7 500	7 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-7 500	-7 500
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-7 500	-7 500
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR		2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto		73 022	73 419
Klientmedel hos SBC		1 968 365	1 341 528
Fordringar		804	0
		2 042 191	1 414 947

Not 10 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG		2015-12-31	2014-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige		3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11 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	27 412 800	0	0	27 412 800
Fond för yttre underhåll	1 858 651	125 460	0	1 733 191
S:a bundet eget kapital	29 271 451	125 460	0	29 145 991
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 511 429	-125 460	362 863	3 274 026
Årets resultat	212 040	212 040	-362 863	362 863
S:a fritt eget kapital	3 723 470	86 580	0	3 636 889
S:a eget kapital	32 994 921	212 040	0	32 782 880

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	1 733 191	1 607 731
	Reservering enligt stadgar	125 460	125 460
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 858 651	1 733 191

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,200 %	7 350 000	7 350 000	2018-01-17
	Nordea	1,200 %	7 850 000	7 850 000	2018-01-17
	Nordea	2,300 %	6 150 000	6 300 000	Rörligt
	Nordea	2,300 %	7 100 000	7 250 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		28 450 000	28 750 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-300 000	
			28 150 000	28 450 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 950 000 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	65 677	75 025
	Avgifter och hyror	208 362	212 073
		274 039	287 098

Styrelsens underskrifter

SUNDBYBERG den / 2016



Sven Christer Blomgren
Ledamot



Karl Gary Börjesson
Ledamot



Fredrik Ingmar Fries
Ledamot



Per Gustaf Michael Marteleur
Ledamot



Arne Eugen Wigren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 15 2016



Tomas Jonasson
Extern revisor

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bällsta Strand 2, org.nr 769602-4848

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Bällsta Strand 2, för räkenskapsåret

2015.01.01 – 2015.12.31

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 revisionssed 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 föreningens finansiella ställning per

den 31 december 2015 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015.01.01 – 2015.12.31.

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 revisionsd 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.

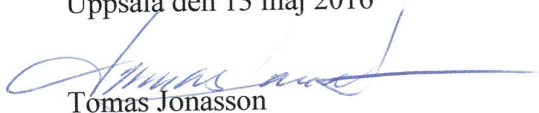
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 13 maj 2016



Tomas Jonasson

Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 414 000	2 414 047	2 593 000
Hyror bostäder	55 000	55 460	0
Hyror parkering	232 000	231 440	220 000
Samfällighetsintäkter	50 000	48 500	100 000
Bredbandsintäkter	91 000	90 210	89 000
Bastu	3 000	1 850	3 000
Parkering	2 000	2 400	2 000
Öresutjämning	0	141	0
Övriga intäkter	1 000	1 003	1 000
	2 848 000	2 845 051	3 008 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-7 000	0	-6 500
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-15 000	0	-15 000
Städning entreprenad	-45 000	-33 167	-34 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 775	-2 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-219 000
Garage	-220 000	-198 042	0
Gård	-3 000	-2 505	-3 000
Serviceavtal	-47 000	-60 756	-46 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-9 107	-2 000
	-345 000	-305 352	-330 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-250 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-5 788	0
Entré/trapphus	0	-87 718	0
VVS	0	-6 275	0
Elinstallationer	0	-30 000	0
	-250 000	-129 781	-50 000
Periodiskt underhåll			
VVS	-12 000	0	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-112 375	0
	-12 000	-112 375	0
Taxebundna kostnader			
El	-163 000	-160 365	-158 000
Värme	-264 000	-265 546	-280 000
Vatten	-74 000	-77 447	-69 000
Sophämtning/renhållning	-75 000	-76 171	-74 000
	-576 000	-579 529	-581 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-48 000	-47 418	-46 000
Kabel-TV	-89 000	-88 078	-88 000
Bredband	-63 000	-62 400	-63 000
	-200 000	-197 896	-197 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-66 000	-64 636	-65 000
	-66 000	-64 636	-65 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-1 374	-500
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-11 125	-11 000
Föreningskostnader	-15 000	-3 044	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 474	-2 000
Förvaltningsarvode	-85 000	-83 766	-83 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-4 938	0
Administration	-3 000	-5 229	-3 000
Konsultarvode	0	-3 063	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 630	-5 500
	-123 000	-119 642	-120 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-20 000	-24 000	-17 500
Arbetsgivaravgifter	-3 000	-2 450	-5 500
	-23 000	-26 450	-23 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-583 000	-583 310	-583 000
Förbättringar	-22 000	-21 391	-22 000
	-605 000	-604 701	-605 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 200 000	-2 140 363	-1 971 500
RÖRELSERESULTAT	648 000	704 688	1 036 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	284	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	59	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	43	0
Låneräntor	-315 000	-493 034	-720 000
	-315 000	-492 648	-719 000
RESULTAT	333 000	212 040	317 500