

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Torfyran

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren, utöver byte av hissar.
- 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 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 2009-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2009-04-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Mats Daniel Dahlqvist	Ledamot
Josefina Karin Lovisa Källberg	Ledamot
Carl Peter Pahlman	Ledamot

Björn Anders Johan Björnsson	Suppleant
Per Gustav Elias Karlberg	Suppleant
Bengt Lars Åke Thelander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Fredrik Dellström	Ordinarie Extern	Stromson Revisionsbyrå
Britt Herslöf	Ordinarie Intern	

Valberedning

Mikaela Arvór
Markus Fordal

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2015-04-21 och 2015-12-21 med anledning av stadgeändringar gällande andrahandsuthyrning, kostnadsreglering för nya balkonger samt byggnation av balkonger.

Extra föreningsstämma hölls 2015-12-21. Extra stämma med anledning av beslut om byggnation av trappor, kostnad för underhåll av trappor samt kostnadsfördelning för tappvarmvatten.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Tor 4	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via direktverkande el enligt egen mätare kopplad till lägenhetens enskilda elabonnemang.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1914 och består av 1 flerbostadshus.

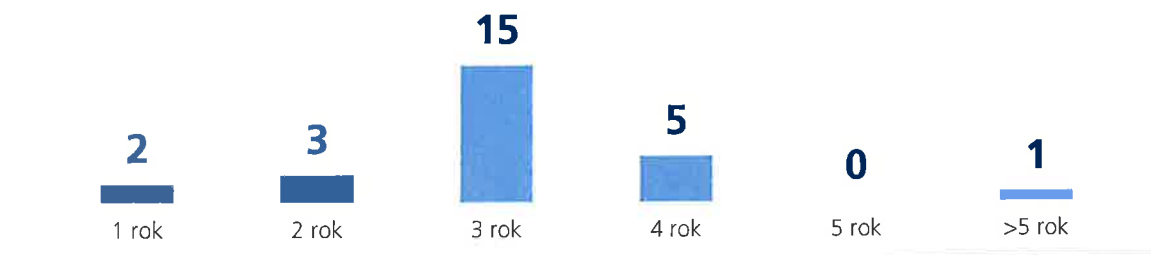
Värdeåret är 1967.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 550 m², varav 2 494 m² utgör lägenhetsyta och 56 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Antikhandel	18 m ²	2015-09-30
Kontor/butik för musikverksamhet	37 m ²	2017-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Indragning av tappvarmvatten	2015 - 2016	Beräknas färdigställas andra kvartalet 2016.
Byte av två stammar	2015 - 2016	Kommer att slutbesiktas under andra kvartalet 2016.
Renovering av fönster på gatsidan.	2013	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av hissar	2017	Uppskattad kostnad i underhållsplan: 600 000kr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	ESI Servicesystem AB
Takröjning (takskottning)	EMJ Service
TV	Com Hem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissar	Sandbergs Hiss

Övrig information

Föreningen har en hemsida med adress www.torfyran.se.

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2015	2014
Rörelseintäkter	1 192 498	1 215 739
Finansiella intäkter	390	409
Minskning kortfristiga fordringar	0	105 928
Ökning av långfristiga skulder	1 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 217 633	0
	3 910 521	1 322 076

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 728 654	599 211
Finansiella kostnader	324 785	370 963
Ökning av materiella anläggningstillgångar	590 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	38 573	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	90 931
	2 682 011	1 061 105

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

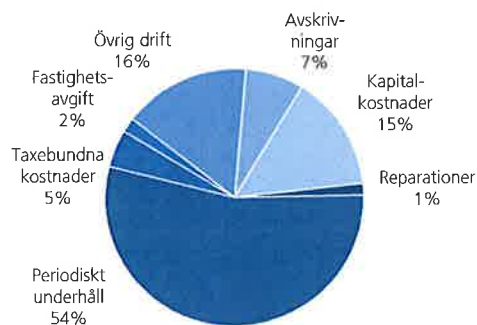
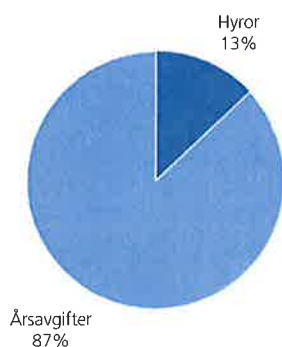
1 857 506 **628 997**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

1 228 510 **260 971**

*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

Föreningen bytte leverantör gällande hisskötsel till Sandbergs Hiss från och med 1 januari 2015.

Den olovliga andrahandsuthyrningen på Västmannagatan 90 fick sitt avslut då andrahandshyresgästen flyttade ut under våren 2015.

Vid extra föreningsstämma 21 april 2015 fattades beslut:

- att tillåta byggnation av balkong på föreningens fasad mot innergården,
- att förändra stadgarna så att föreningen tilläts ta ut en avgift vid andrahandsuthyrning
- kostnadsfördelning för nya balkonger
- samt om framdragning av tappvarmvatten till samtliga lägenheter i samband med stamreoveringen.

Arbetet med framdragning av tappvarmvatten har skett delvis samtidigt med stamreoveringen och planeras att färdigställas under andra kvartalet 2016.

Vid tidigare genomgång av husets stammar konstaterades att två stammar behövde bytas ut. En stam i uppgången Vanadisvägen 30 och en stam i uppgången Vanadisvägen 90 byttes ut med start under hösten 2015. Slutbesiktning är planerad att ske andra kvartalet 2016.

Med anledning av stamreovering tog föreningen upp nya lån på 1 500 000 kr. Under hösten lade föreningen om lånen vilket ledde till en minskad räntekostnad.

Händelser efter året

Extra föreningsstämmor hölls 18 januari och 26 januari 2016. Föreningsstämmorna beslutade då att ändra stadgarna rörande:

- möjlighet till förhöjd årsavgift för lägenhet med fransk balkong, trappa från balkong eller altan på mark,
- möjlighet till besluta att i årsavgiften kan ingå taxebundna kostnader -samt dess fördelning,
- samt hur kostnad för uppvärmning eller nedkylning av lägenhet, varmvatten eller el kan fördelas då förbrukningen mäts individuellt.

Installation av fjärrvärmecentral för tappvarmvatten gjordes under första kvartalet 2016.

Byggnation av balkonger på fasaden mot innergården påbörjades under första kvartalet 2016 och planeras att avslutas under andra kvartalet 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	414	414	517	447
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 755	2 935	2 637	2 802
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 974	5 373	5 373	5 373
Elkostnad/m ² totalyta	12	11	17	20
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	14	14	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	127	145	150	235
Soliditet (%)	76	81	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 020	86	-242	-485
Nettoomsättning (tkr)	1 186	1 196	1 438	1 270

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 494 m² bostäder och 56 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-1 020 498
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll och överföring till uppskrivningsfond	-48 912 735
Överföring till uppskrivningsfond	106 519
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-176 316
summa balanserat resultat	-50 003 030

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

986 936
-49 016 094

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	1 186 378	1 196 454
Övriga rörelseintäkter	Not 2	6 120	19 285
Summa rörelseintäkter		1 192 498	1 215 739
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 508 341	-486 902
Övriga externa kostnader	Not 4	-220 313	-112 309
Avskrivningar	Not 5	-159 947	-159 947
Summa rörelsekostnader		-1 888 601	-759 158
RÖRELSERESULTAT		-696 103	456 581
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		390	409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 785	-370 963
Summa finansiella poster		-324 395	-370 554
ÅRETS RESULTAT		-1 020 498	86 027

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	69 607 392	69 177 339
Summa materiella anläggningstillgångar	69 607 392	69 177 339
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	69 607 392	69 177 339
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 7	1 868 229	627 295
Summa kortfristiga fordringar	1 868 229	627 295
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	30 001	3 853
Summa kassa och bank	30 001	3 853
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 898 230	631 148
SUMMA TILLGÅNGAR	71 505 622	69 808 487

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 8		
Medlemsinsatser		58 586 996	58 586 996
Uppskrivningsfond		45 643 413	45 749 931
Fond för yttre underhåll	Not 9	986 936	395 620
Summa bundet eget kapital		105 217 345	104 732 547
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-48 982 533	-48 583 762
Årets resultat		-1 020 498	86 027
Summa fritt eget kapital		-50 003 030	-48 497 735
SUMMA EGET KAPITAL		55 214 314	56 234 812
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	14 900 000	13 400 000
Summa långfristiga skulder		14 900 000	13 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		1 161 488	14 100
Skatteskulder		81 860	40 579
Övriga skulder		15 159	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 11	132 801	118 996
Summa kortfristiga skulder		1 391 308	173 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 505 622	69 808 487
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 10	40 000 000	40 000 000
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 periodisering 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	200 år	200 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 032 054	1 032 054
	Hyror lokaler	154 261	164 340
	Öresutjämning	63	60
		1 186 378	1 196 454

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Återbäring Allframtid	5 940	4 323
	Övriga intäkter	180	14 962
		6 120	19 285

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	9 348	36 244
	Fastighetsskötsel beställning	9 461	4 079
	Städning entreprenad	40 800	40 800
	Hissbesiktning	2 375	2 313
	Bevakning	0	8 750
	Gemensamma utrymmen	7 156	846
	Gård	0	9 761
	Serviceavtal	10 950	10 331
	Förbrukningsmateriel	0	624
	Störningsjour och larm	4 846	0
		84 936	113 749
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	14 638
	Lås	4 460	2 026
	VVS	6 250	16 707
	Elinstallationer	0	19 622
	Hiss	21 567	18 160
	Fönster	0	3 683
		32 277	74 836
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	1 197 189	0
		1 197 189	0
	Taxebundna kostnader		
	El	30 993	26 781
	Vatten	39 793	34 647
	Sophämtning/renhållning	34 636	32 048
	Grovsopor	0	1 931
		105 422	95 407
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	127 147
	Självrisk	18 659	0
	Kabel-TV	28 578	35 184
		47 237	162 331
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 281	40 579
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 508 341	486 902
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Inkassering avgift/hyra	1 450	600
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	0
	Styrelseomkostnader	3 200	6 500
	Förvaltningsarvode	94 784	56 176
	Administration	12 246	28 978
	Korttidsinventarier	0	6 040
	Konsultarvode	85 313	4 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	9 140
		220 313	112 309

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	53 429	53 429
	Uppskrivning byggnad	106 519	106 519
		159 947	159 947
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	23 588 709	23 588 709
	Nyanskaffningar	590 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	24 178 709	23 588 709
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	47 028 155	47 028 155
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-106 519	-106 519
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-958 668	-852 149
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	45 962 968	46 069 487
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-480 857	-427 428
	Årets avskrivningar enligt plan	-53 429	-53 429
	Utgående avskrivning enligt plan	-534 285	-480 857
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 607 392	69 177 339
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	38 627 400	38 627 400
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 378 000	25 378 000
	Taxeringsvärde mark	33 394 000	33 394 000
		58 772 000	58 772 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 000 000	58 000 000
	Lokaler	772 000	772 000
		58 772 000	58 772 000
Not 7	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	40 724	1
	Klientmedel hos SBC	1 827 505	625 144
	Fordringar	0	2 150
		1 868 229	627 295

Not 8 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	58 586 996	0	0	58 586 996
Uppskrivningsfond	45 643 413	-106 519	0	45 749 931
Fond för yttre underhåll	986 936	176 316	415 000	395 620
S:a bundet eget kapital	105 217 345	69 797	415 000	104 732 547
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-48 982 533	-69 797	-328 973	-48 583 762
Årets resultat	-1 020 498	-1 020 498	-86 027	86 027
S:a ansamlad förlust	-50 003 030	-1 090 295	-415 000	-48 497 735
S:a eget kapital	55 214 314	-1 020 498	0	56 234 812

Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	395 620	654 953
Reservering enligt stadgar	176 316	176 316
Reservering enligt stämmobeslut	415 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-435 649
Vid årets slut	986 936	395 620

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,050 %	1 340 000	1 340 000	Rörlig ränta
Handelsbanken	1,290 %	4 020 000	4 020 000	2019-10-30
Handelsbanken	2,920 %	4 020 000	4 020 000	2016-10-30
Handelsbanken	1,840 %	4 020 000	4 020 000	2018-10-30
Handelsbanken	1,290 %	1 500 000	0	2019-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		14 900 000	13 400 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		14 900 000	13 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 900 000 kr.

Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	31 161	35 349
	VVS	0	10 313
	Förutbetalda avgifter och hyror	101 640	73 334
		132 801	118 996



Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 23 / 5 2016



Mats Daniel Dahlqvist
Ledamot

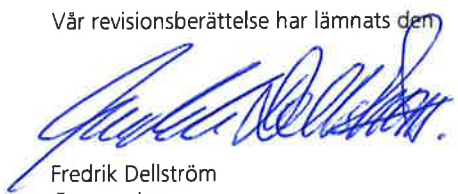


Josefina Karin Lovisa Källberg
Ledamot



Carl Peter Pählman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2016



Fredrik Dellström
Extern revisor



Britt Herslöf
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Torfyran

Org.nr. 769620-0570

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Torfyran för år 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


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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Torfyran för år 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 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 revisionssed 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 och föreningens stadgar.

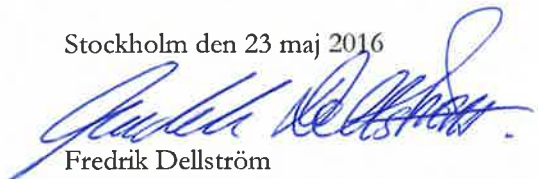
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm den 23 maj 2016



Fredrik Dellström
Auktoriserad revisor

Stromson

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 032 000	1 032 054	1 032 000
Hyror lokaler	156 000	154 261	156 000
Öresutjämning	0	63	0
Återbäring Allframtid	0	5 940	0
Övriga intäkter	0	180	0
	1 188 000	1 192 498	1 188 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-9 348	-37 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-9 461	-5 000
Snöröjning/sandning	-15 000	0	-15 000
Städning entreprenad	-42 000	-40 800	-42 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-26 000	0	-26 000
Hissbesiktning	-2 500	-2 375	-2 500
Bevakning	-10 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-7 156	-4 000
Serviceavtal	-11 200	-10 950	-10 500
Störningsjour och larm	0	-4 846	0
	-121 700	-84 936	-142 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-30 000
Lås	0	-4 460	0
VVS	0	-6 250	0
Hiss	0	-21 567	0
	-50 000	-32 277	-30 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-536 100	0	-168 000
Stambyte	0	-1 787 189	0
	-536 100	-1 787 189	-168 000
Taxebundna kostnader			
El	-31 000	-30 993	-45 000
Vatten	-41 000	-39 793	-38 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-34 636	-30 000
	-107 000	-105 422	-113 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-69 000	0	-61 000
Självrisk	0	-18 659	0
Kabel-TV	-29 000	-28 578	-29 000
	-98 000	-47 237	-90 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-41 281	-41 300
	-42 000	-41 281	-41 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-1 450	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 200	-18 750	-19 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-3 200	-8 000
Förvaltningsarvode	-97 000	-94 784	-57 000
Förvaltningsarvoden övriga	-6 000	0	-6 000
Administration	-6 000	-12 246	-6 000
Konsultarvode	0	-85 313	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 700	-4 570	-4 700
	-137 900	-220 313	-100 700

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-53 450	-53 429	-53 450
Uppskrivning byggnad	-106 500	-106 519	-106 500
	-159 950	-159 947	-159 950
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 252 650	-2 478 601	-844 950
RÖRELSERESULTAT	-64 650	-1 286 103	343 050
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	151	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	95	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	144	0
Låneräntor	-245 000	-320 227	-386 000
Övriga räntekostnader	0	-4 558	0
	-245 000	-324 395	-386 000
RESULTAT	-309 650	-1 610 498	-42 950