

Årsredovisning

Bostadsföreningen Båten nr 1 upa

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 bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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

Bostadsföreningen registrerades 1921-07-09. Nuvarande stadgar registrerades 2011-11-03 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Båtens Grovsopsamfällighet. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar hämtning av grovsopor.

Styrelsen

Philippe Barreca	Ordförande
Anna Chrona	Sekreterare
Kenneth Westerdahl	Kassör
Mattias Steffl	Fastighetsansvarig
Christer Magnergård	Ledamot

Carina Bergström	Suppleant
Eivor Kebert	Suppleant
Ann-Kristin Åsbrink	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Ekmark Tjärnberg	Ordinarie Extern
Jessica Adler	Ordinarie Intern
Joachim Kihlström	Ordinarie Intern

Ekmark Tjärnberg Revision AB

Valberedning

Jon Nordquist
Ragnar Åsbrink

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2015-05-12. Med anledning av stadgeändring avseende avgift vid andrahandsuthyrning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BÅTEN 1	1921	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via bergvärme med kompletterande fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1923 och består av 1 flerbostadshus.

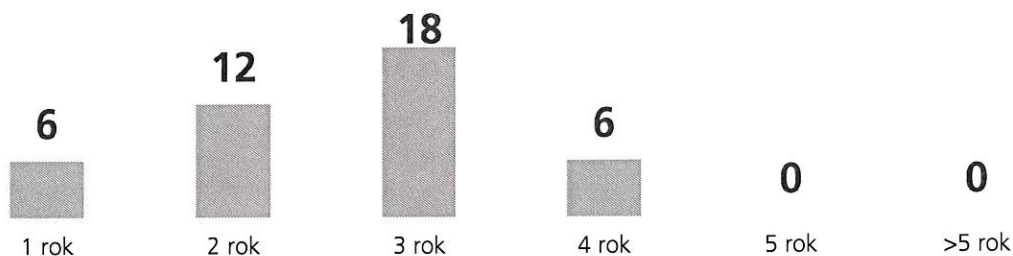
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 204 m², varav 3 204 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övrigt

Kommentar

Toalett i källaren, badrum på plan 5

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av hisskorg	2015	
Byte av expansionskärl samt översyn av värmeanläggning	2015	
Modernisering av föreningens toalett i källaren.	2015	
Obligatorisk ventilationskontroll	2014	
Renovering av hissmotor	2014	Säkerställt oljetryck i hissmotor Polhemsgatan
Byte av maskiner i tvättstuga	2014	Nyinstallation av torktumlare och torkskåp
Installerat bredband i samtliga lägenheter	2014	Ownit är leverantör
Renovering av tvättstuga	2013	Ommålning, ny el,
Utvändig målning av fönster mot gatusidan	2013	
Spolning av avloppsstammar	2012	
Renovering av entrédörrar	2012	Renskrapning och lackning
Gårdsrenovering	2011	Planteringar, stensatta uteplatser, sittgrupper
Bergvärme	2010	
Nytt plåttak mot gata	2009	Sk Nedre takfall
Nya balkonger mot gård	2008 - 2009	7 lägenheter på Fleminggatan
Ny styrcentral fjärrvärme	2008	
Brandsäkring lgh.-dörrar	2006	
Vindsombyggnad	2005 - 2006	4 vindslägenheter
Omputsning av fasad	2004 - 2005	
Renovering av balkonger	2004	
Nya balkonger mot gård	2004	3 lägenheter på Polhemsgatan
Tryckstegringspump	2004	
Trapphusrenovering	2004	I samband med detta byttes även alla armaturer ut
Fönsterrenovering	2003 - 2005	
Förbättringar yttertak	2003 - 2005	I samband med vindsombyggnad
Elstambyte	2002	
Rörstambyte	1994 - 1995	
Omläggning av tak	1988	Delvis omlagt
Planerat underhåll	År	
Ommålning av fönster mot gata utvändigt	2016	
Ommålning av trapphus	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem, Ownit
Internet uppkopplingstyp	Bredband, fiber via Ownit
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning tak	Ahlins Plåt
Hiss	Hissgruppen
Städning	Samsö Städ

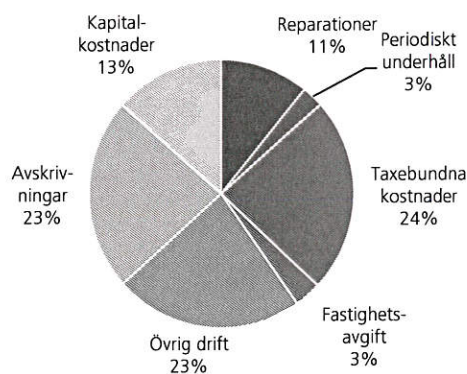
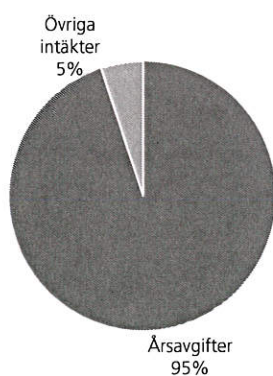
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god med ett positivt kassaflöde. Under 2014 gjordes en mindre avgiftshöjning för att säkerställa medel för kommande förbättringar. Den faktiska avgiften är i genomsnitt 402 kronor/kvm/år vilket får betraktas som lågt i Stockholms innerstad. En starkt bidragande orsak är att föreningen 2010 valde att installera bergvärme.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	481 341	308 789
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 522 104	1 456 890
Finansiella intäkter	889	829
Minskning kortfristiga fordringar	76 501	94 001
Ökning av kortfristiga skulder	14 956	0
	1 614 450	1 551 720
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 010 387	956 065
Finansiella kostnader	214 396	240 360
Ökning av materiella anläggningstillgångar	10 500	104 929
Minskning av kortfristiga skulder	0	77 814
	1 235 283	1 379 168
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	860 507	481 341
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	379 166	172 552

*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.

K. J. J.
[Handwritten signature]

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ett expansionskärl till värmeanläggningen har bytts ut. Ett kontinuerligt arbete fortgår för att maximera effekten av bergvärmeanläggningen. Härvid har styrelsen inhämtat extern expertis. Den gångna vintern har värmen i fastigheten varit utmärkt och väl kompenserat för den starka kylan. Dock var fjärrvärmekostnaderna höga vilket är föremål för utredning.

Vidare har föreningens toalett i källaren moderniserats.

Händelser efter året

Föreningen planerar ommålning av trapphus samt ommålning av fönster mot gatan utvändigt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	451	437	432	432
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 497	2 497	2 497	2 497
Elkostnad/m ² totalyta	58	54	60	59
Värmekostnad/m ² totalyta	19	30	46	31
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	11	17	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	75	79	82
Soliditet (%)	25	25	26	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-71	-92	-293	-236
Nettoomsättning (tkr)	1 522	1 457	1 384	1 384

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 204 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-70 817
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-566 736
summa balanserat resultat	-637 553

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-637 553**

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	1 522 104	1 456 890
Summa rörelseintäkter		1 522 104	1 456 890
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 2	-853 443	-846 443
Övriga externa kostnader	Not 3	-156 796	-109 623
Personalkostnader	Not 4	-148	0
Avskrivningar	Not 5	-369 026	-353 251
Summa rörelsekostnader		-1 379 414	-1 309 316
RÖRELSERESULTAT		142 690	147 574
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		889	829
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 396	-240 360
Summa finansiella poster		-213 507	-239 531
ÅRETS RESULTAT		-70 817	-91 958

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 6	10 018 607	10 264 483
Pågående byggnation	Not 7	0	104 929
Maskiner och inventarier	Not 8	23 164	30 885
Summa materiella anläggningstillgångar		10 041 771	10 400 297
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 044 571	10 403 097
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		9 043	13 679
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	865 847	558 546
Summa kortfristiga fordringar		874 890	572 225
KASSA OCH BANK			
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		874 890	572 225
SUMMA TILLGÅNGAR		10 919 461	10 975 322

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		3 330 255	3 330 255
Summa bundet eget kapital		3 330 255	3 330 255
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-566 736	-474 779
Årets resultat		-70 817	-91 958
Summa fritt eget kapital		-637 553	-566 736
SUMMA EGET KAPITAL		2 692 702	2 763 519
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	7 999 354	7 999 354
Summa långfristiga skulder		7 999 354	7 999 354
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		113 593	93 789
Skatteskulder		3 745	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	110 067	118 660
Summa kortfristiga skulder		227 405	212 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 919 461	10 975 322
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	8 200 000	8 200 000
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
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Elanläggning	44 år	44 år
Hissanläggning	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	53 år	53 år
Stambyte	20 år	20 år
Fasad	38 år	38 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	50 år	50 år
Bredband	5 år	0

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 444 847	1 398 942
	Bredbandsintäkter	77 220	57 915
	Öresutjämning	37	33
		1 522 104	1 456 890

Not 2	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	14 770	8 474
	Städning entreprenad	46 653	48 719
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	24 710
	Hissbesiktning	3 008	2 031
	Gemensamma utrymmen	605	0
	Gård	3 412	1 709
	Serviceavtal	13 852	14 149
	Förbrukningsmateriel	1 963	714
		84 263	100 506
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	8 798	0
	Tvättstuga	38 850	3 607
	Entré/trapphus	404	1 510
	Lås	9 845	11 014
	VVS	24 508	1 731
	Värmeanläggning/undercentral	40 029	34 378
	Elinstallationer	9 485	6 219
	Bredband	0	3 979
	Hiss	41 497	40 612
	Tak	0	4 419
	Vattenskada	0	20 281
	Övrigt	0	165
		173 416	127 915
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	35 060	0
	Värmeanläggning	7 869	0
		42 929	0
	Taxebundna kostnader		
	El	185 988	172 459
	Värme	60 832	96 103
	Vatten	55 995	36 030
	Sophämtning/renhållning	45 055	33 428
	Grovsopor	26 520	53 040
		374 390	391 060
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 396	115 285
	Kabel-TV	6 800	8 512
	Bredband	54 044	52 065
		126 240	175 862
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 206	51 100
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	853 443	846 443

Not 3	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Medlemsinformation	2 043	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 800	-200
	Föreningskostnader	645	10 648
	Styrelseomkostnader	33 658	11 175
	Fritids- och trivselkostnader	14 601	141
	Förvaltningsarvode	69 000	67 250
	Administration	13 029	10 469
	Föreningsavgifter	4 950	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	10 140
		156 796	109 623

Not 4	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	148	0
		148	0

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	3 033	4 572
	Förbättringar	328 803	311 489
	Markanläggning	29 469	29 469
	Maskiner	7 721	7 721
		369 026	353 251

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 388 439	15 388 439
	Nyanskaffningar	115 429	0
	Utgående anskaffningsvärde	15 503 868	15 388 439
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 123 955	-4 778 425
	Årets avskrivningar enligt plan	-361 305	-345 530
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 485 260	-5 123 955
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 018 607	10 264 483
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	648 400	648 400
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
		59 000 000	59 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	59 000 000	59 000 000
		59 000 000	59 000 000

Not 7	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	104 929
		0	104 929

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 606	38 606
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 606	38 606
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 721	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 721	-7 721
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-15 442	-7 721
	Redovisat restvärde vid årets slut	23 164	30 885

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	5 340	4 764
	Skattefordran	0	72 441
	Klientmedel hos SBC	860 507	481 341
		865 847	558 546

Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

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	126 000	0	0	126 000
Upplåtelseavgifter	3 204 255	0	0	3 204 255
S:a bundet eget kapital	3 330 255	0	0	3 330 255
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-566 736	0	-91 958	-474 779
Årets resultat	-70 817	-70 817	91 958	-91 958
S:a ansamlad förlust	-637 553	-70 817	0	-566 736
S:a eget kapital	2 692 702	-70 817	0	2 763 519

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,880 %	2 216 646	2 216 646	2016-06-01
Handelsbanken	2,880 %	449 354	449 354	2016-06-01
Handelsbanken	2,640 %	2 666 000	2 666 000	2017-06-01
Handelsbanken	1,870 %	2 667 354	2 667 354	2020-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		7 999 354	7 999 354	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		7 999 354	7 999 354	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 999 354 kr.

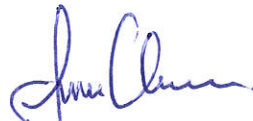
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	1 043	0
	Förutbetalda avgifter o hyror	109 024	118 660
		110 067	118 660

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 4 2016



Philippe Barreca
Ordförande



Anna Chrona
Sekreterare



Kenneth Westerdahl
Kassör



Mattias Steffl
Fastighetsansvarig



Christer Magnergård
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2016



Magnus Ekmark Tjärnberg
Extern revisor



Jessica Adler
Intern revisor



Joachim Kihlström
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Båten nr 1 upa
Org.nr. 702000-3054

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Båten nr 1 upa 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 Bostadsföreningen Båten nr 1 upa 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.

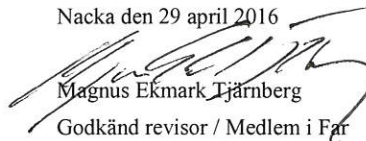
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Nacka den 29 april 2016



Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor / Medlem i Far

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 444 847	1 444 847	1 444 847
Bredbandsintäkter	77 220	77 220	77 220
Öresutjämning	0	37	0
	1 522 067	1 522 104	1 522 067
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-15 000	-14 770	-25 000
Städning/entreprenad	-48 000	-46 653	-45 000
Hissbesiktning	-3 500	-3 008	-2 500
Gemensamma utrymmen	0	-605	0
Gård	-5 000	-3 412	-10 000
Serviceavtal	-15 000	-13 852	-15 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 963	-1 000
Brandskydd	0	0	-2 500
	-88 500	-84 263	-101 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-15 000
Hyseslägenheter	0	-8 798	0
Tvättstuga	-5 000	-38 850	-10 000
Entré/trapphus	0	-404	-10 000
Lås	-10 000	-9 845	-10 000
VVS	-10 000	-24 508	-5 000
Värmeanläggning/undercentral	-25 000	-40 029	-25 000
Elinstallationer	0	-9 485	-5 000
Hiss	-10 000	-41 497	-10 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	0	-5 000
Övrigt	0	0	-10 000
	-160 000	-173 416	-105 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-35 060	0
Värmeanläggning	0	-7 869	-25 000
Fasad	0	0	-10 000
	0	-42 929	-35 000
Taxebundna kostnader			
El	-200 000	-185 988	-190 000
Värme	-200 000	-60 832	-140 000
Vatten	-56 000	-55 995	-45 000
Sophämtning/renhållning	-46 000	-45 055	-45 000
Grovsopor	-80 000	-26 520	-55 000
	-582 000	-374 390	-475 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-68 000	-65 396	-59 000
Kabel-TV	-7 000	-6 800	-9 000
Bredband	-55 000	-54 044	-54 000
	-130 000	-126 240	-122 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-53 000	-52 206	-52 192
	-53 000	-52 206	-52 192

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Medlemsinformation	-3 000	-2 043	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 800	-14 000
Föreningskostnader	0	-645	-5 000
Styrelseomkostnader	-35 000	-33 658	-25 000
Fritids- och trivselkostnader	-15 000	-14 601	-15 000
Förvaltningsarvode	-55 000	-69 000	-70 000
Administration	-12 000	-13 029	-12 000
Konsultarvode	0	0	-10 000
Föreningsavgifter	-5 000	-4 950	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 070	-5 200
	-144 500	-156 796	-163 200
Personalkostnader			
Bilersättning skattefri	-200	-148	-1 000
	-200	-148	-1 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-3 033	-3 033	-4 572
Förbättringar	-311 489	-328 803	-311 493
Markanläggning	-29 469	-29 469	-29 469
Maskiner	-7 721	-7 721	-7 721
	-351 712	-369 026	-353 255
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 509 912	-1 379 414	-1 407 647
RÖRELSERESULTAT	12 155	142 690	114 420
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	77	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	236	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	576	0
Låneräntor	-200 000	-213 972	-238 000
Övriga räntekostnader	0	-424	0
	-200 000	-213 507	-238 000
RESULTAT	-187 845	-70 817	-123 580