

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Videgården 1

Org.nr 769621-2658



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Postadress: Tåppgränd 101, 121 33 Enskededalen
Mail: videgarden1@gmail.com
www.videgarden1.se

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundtjänst)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Dalen 8 i Stockholms kommun förvärvades 2011-03-24.

Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 4-5 våningar med källare, 1 huskropp med 2-3 våningar samt 1 1-våningsbyggnad med tvättstuga och föreningslokal, på adress Tappgränd 77-115. Fastigheten byggdes 1982 och har värdeår 1982.

Den totala byggnadsytan uppgår till 9 322 kvm, varav 9 217 kvm utgör lägenhetsyta och 105 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök
36 st 2 rum och kök
41 st 3 rum och kök
24 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök
4 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 87 upplåtna med bostadsrätt och 21 med hyresrätt.

Föreningen har två lokaler, en på 30 kvm som är uthyrd som lagerlokal samt en på 75 kvm som används som möteslokal.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2015. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Spolning avloppsstammen	2014
Nytt styr- och regelsystem Energianalys/kartläggning	2013
Reparationer av tak, hängrännor på enstaka punkter/platser	2012
Spolning av de nedre avloppsstammarna har genomförts	2012

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-03-25 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-01-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2010-03-25.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 111 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 25. Antalet medlemmar som avgått under året är 11. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 125.

Under året har 10 överlåtelser skett och 6 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 26 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-06 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Louis Moradi	ledamot/Ordf
Aina Ehlide	ledamot/Vice ordf
Lars Jonsson	ledamot/Sekr
Vassilia Sayessian	ledamot/Kassör
Anders Lindevall	ledamot
Anders Sundblad	suppleant
Roger Persson	suppleant

Under året har Jenny Palm och Pia Malmcrona avgått.

Till **revisor** har Jörgen Götehed, BoRevison AB valts.

Valberedningen består av Linda Bengtsson, Mayte Garcia och May Steen, varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Driftia har under november/december månad genomfört kontroll av alla lägenheter gällande vattenanslutningar i förebyggande syfte mot vattenskador.

Bokning av tvättstuga och föreningslokal via internet har genomförts.

Beslutat har tagits om att påbörja fönsterrenovering i mitten av år 2016. Renoveringen kommer att pågå fram till år 2017.

Beslutat har även tagits om om-målning av de två valven som idag är gröna.

Vi har lyckats återvinna ca 100 Kkr via boendes ansvarsförsäkringar för vattenskador samt förhandlar om återstående skadeförsäkringar.

Föreningens resultat för år 2015 är -46 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -628 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på lägre räntekostnader med ca 865 Kkr. Anledningen till detta är det låga ränteläget samt amortering av lån med 10 Mkr.

Driftkostnaderna ligger något högre än föregående år vilket bland annat beror på högre kostnader för sopsug. Kostnader för uppvärmning och fastighetsel ligger dock något lägre. De administrativa kostnaderna ligger något högre vilket har att göra med kostnader för underhållsplan på 75 Kkr och kostnader inför försäljningar av hyreslägenheter på 123 Kkr.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 872 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 826 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året med 826 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 5 786 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit sex lägenheter som har inbringat 15 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 10 Mkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2016 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 2 % fr.o.m. 1 januari 2016.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Försäkringsskador	398
Obligatorisk ventilationskontroll	10

Åltijal
LM

Händelser efter räkenskapsåret

Fönsterrenovering 2016-2017.

Alla fel som Driftia hittade i sin kontroll ska åtgärdas i början av 2016.

Byte av utebelysning/stolpar under våren.

Övervakningskamera har köpts in till tvättstugan.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 2 350 Kkr för 2016. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fönsterrenovering	2016-2017	2 300
Målning av valven vid ingången till gården	2016	50

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, Kkr	6 063	6 113	6 002	5 941	4 530
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-46	-628	-625	1 548	1 065
Soliditet, %	64	56	55	55	55
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	541	541	531	520	486
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	7 727	9 609	10 032	10 126	10 245
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	12 453	12 453	12 453	12 450	12 455
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,21	3,25	3,71	4,19	4,72
Fastighetens belåningsgrad, % *	37,5	43,7	45,5	45,2	45,0

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 222 986
Årets resultat	-45 996
	<hr/>
	-5 268 982
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	358 185
I ny räkning överföres	-5 627 167
	<hr/>
	-5 268 982

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Handwritten notes and signatures:
Went al
LH
[Signature]

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 963 126	6 112 783
Övriga rörelseintäkter	2	99 505	2 640
Summa rörelsens intäkter m.m.		6 062 631	6 115 423
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-3 159 367	-3 131 472
Övriga externa kostnader	4	-478 249	-299 295
Personalkostnader	5	-208 679	-208 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-871 917	-866 026
Summa rörelsens kostnader		-4 718 212	-4 505 504
Rörelseresultat		1 344 419	1 609 919
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		3 350	25 157
Räntekostnader		-1 393 765	-2 262 604
Summa finansiella poster		-1 390 415	-2 237 447
Resultat efter finansiella poster		-45 996	-627 528
Årets resultat		-45 996	-627 528

Handwritten signature and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	154 751 224	155 502 313
Installationer	7	229 403	259 141
Pågående nyanläggning	8	0	58 940
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>154 980 627</u>	<u>155 820 394</u>
Summa anläggningstillgångar		154 980 627	155 820 394
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		42 510	16 327
Övriga fordringar		68	12 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	136 740	35 955
Summa kortfristiga fordringar		<u>179 318</u>	<u>65 140</u>
Kassa och bank		7 352 381	1 566 195
Summa omsättningstillgångar		7 531 699	1 631 335
SUMMA TILLGÅNGAR		162 512 326	157 451 729

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AEM", "H.S.", and other illegible marks.

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		107 291 589	92 263 589
Yttre fond		1 356 870	998 685
Summa bundet eget kapital		<u>108 648 459</u>	<u>93 262 274</u>
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-5 222 986	-4 237 272
Årets resultat		-45 996	-627 528
Summa ansamlad förlust		<u>-5 268 982</u>	<u>-4 864 800</u>
Summa eget kapital		<u>103 379 477</u>	<u>88 397 474</u>
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		<u>58 000 000</u>	<u>68 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		58 000 000	68 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		85 364	39 402
Aktuell skatteskuld		8 616	11 284
Övriga skulder		63 682	72 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>975 187</u>	<u>930 644</u>
Summa kortfristiga skulder		1 132 849	1 054 255
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 512 326	157 451 729

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	<u>88 000 000</u>	<u>88 000 000</u>
	88 000 000	88 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	125 år	0,8 %
Tillkommande utgifter byggnad	10-20 år	5-10 %
Installationer	10 år	10 %

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	3 968 158	3 831 372
	Hyresintäkter bostäder	1 905 975	2 210 358
	Hyresintäkter lokaler	23 200	18 000
	Bredbandsavgift	11 950	14 352
	Övriga ersättningar från hyresgäster	31 354	26 477
	Övriga intäkter	22 489	12 224
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	5 963 126	6 112 783

Arb
↓
AD
↓
AS

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Försäkringsersättning vattenskador	96 040	0
	Övriga rörelseintäkter	3 465	2 640
	Summa övriga rörelseintäkter	99 505	2 640
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel, samt yttre skötsel	288 938	282 450
	Städ och entrémattor	110 562	91 363
	Snöröjning och sandning	83 863	35 892
	Obligatorisk ventkontroll/OVK	9 500	128 774
	Försäkringsärenden vattenskada	398 389	0
	Rep och underhåll, förbruknings matrl och inve	340 051	696 220
	Fastighetsel	236 692	261 775
	Fjärrvärme	960 323	994 872
	Vatten och avlopp	185 986	187 353
	Sophämtning	212 437	138 680
	Kabel-TV och bredband	70 444	70 476
	Försäkringspremier	116 953	108 231
	Fastighetsskatt/avgift	138 194	135 386
	Övriga driftkostnader	7 035	0
	Summa driftkostnader	3 159 367	3 131 472
Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Ekonomisk förvaltning	161 202	170 455
	Konsultarvoden	84 353	27 166
	Revisionsarvode	24 250	23 750
	Styrelse och medlemskostnader	15 125	14 731
	IT-tjänster	7 241	7 220
	Inkassokostnader	23 466	15 484
	Övriga försäljningskostnader	122 500	0
	Övriga externa kostnader	40 112	40 489
	Summa övriga externa kostnader	478 249	299 295
Not 5	Personalkostnader	2015	2014
	Styrelsearvoden	162 000	162 000
	Sociala avgifter	46 679	46 711
	Summa personalkostnader	208 679	208 711

Handwritten signature and initials in blue ink.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	158 625 761	158 480 785
	Inköp	91 090	144 976
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 716 851	158 625 761
	Ingående avskrivningar	-3 123 448	-2 287 160
	Årets avskrivningar	-842 179	-836 288
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 965 627	-3 123 448
	Utgående redovisat värde	154 751 224	155 502 313
	Redovisat värde byggnader	99 282 949	100 034 038
	Redovisat värde mark	55 468 275	55 468 275
	Summa redovisat värde	154 751 224	155 502 313
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastighet varav byggnader:	119 395 000 69 287 000	119 395 000 69 287 000
Not 7	Installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	297 375	297 375
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	297 375	297 375
	Ingående avskrivningar	-38 234	-8 496
	Årets avskrivningar	-29 738	-29 738
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 972	-38 234
	Utgående redovisat värde	229 403	259 141
Not 8	Pågående nyanläggning	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	58 940	0
	Inköp	0	58 940
	Omklassificering fastighetsförbättring	-58 940	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	58 940
	Utgående redovisat värde	0	58 940
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetald fastighetsförsäkring	19 335	18 344
	Förutbetald bredband/stadsnät	10 614	10 614
	Upplupen intäkt ersättning vattenskada	96 040	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 751	6 997
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 740	35 955

Handwritten signatures and initials in blue ink.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 132 700	4 130 889	998 685	-4 237 272	-627 528
Ökning av insatskapital	5 335 903	9 692 097			
Resultatdisp. enl. beslut av f.g års föreningsstämma:			358 185	-985 713	627 528
Årets förlust					-45 996
Belopp vid årets utgång	93 468 603	13 822 986	1 356 870	-5 222 985	-45 996

Not 11 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Lån Swedbank	12 000 000	12 000 000
Lån Stadshypotek	46 000 000	34 000 000
Lån SBAB	0	22 000 000
Summa långfristiga skulder	58 000 000	68 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
Swedbank	2016-04-11	2,00	0	12 000 000
Stadshypotek	2016-02-12	1,07	0	2 000 000
Stadshypotek	2016-03-30	2,80	0	22 000 000
Stadshypotek	2019-09-01	2,07	0	12 000 000
Stadshypotek	2020-01-30	1,28	0	10 000 000
Summa långfristiga skulder				58 000 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	431 101	241 080
Upplupna räntor	135 507	273 960
Upplupen fjärrvärme	133 206	152 264
Upplupen el	20 337	23 699
Övriga upplupna kostnader	255 036	239 641
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	975 187	930 644

Enskededalen 2016-

Louis Moradi

Aina Ehde

Lars Jonsson

Vassilia Sayessian

Anders Lindevall

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4 2016.

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.

Jörgen Götèhed

Revisor BoRevision Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Videgården 1, org.nr. 769621-2658

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Videgården 1 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 och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Videgården 1 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

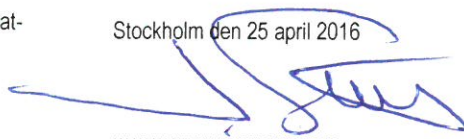
Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningens redovisar ett svagt resultat. Redovisat resultat skapar därmed inte överskott motsvarande den avsättning som enligt stadgarna ska göras för fastighetsunderhåll. I förvaltningsberättelsen redogör styrelsen för hur avskrivningar påverkar det redovisade resultatet och att det finns ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten.

Stockholm den 25 april 2016



Jörgen Götehed
BoRevision

Bilaga

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 344 419	1 609 919
Avskrivningar	871 917	866 026
Erhållen ränta mm	3 350	25 157
Erlagd ränta	-1 393 765	-2 262 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	825 921	238 498
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-26 183	29 197
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-87 995	20 831
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	45 962	-163 991
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	32 632	240 522
Kassaflöde från den löpande verksamheten	790 337	365 057
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-182 180	-144 976
Förvärv av nyanläggning	0	-58 940
Omklassificering fastighetsförbättring	58 940	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-123 240	-203 916
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	5 335 903	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	9 692 097	0
Upptagna långfristiga lån	2 000 000	12 000 000
Amortering långfristiga lån	-12 000 000	-15 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 028 000	-3 000 000
Förändring av likvida medel	5 786 186	-2 838 859
Likvida medel vid årets början	1 566 195	4 405 054
Likvida medel vid årets slut	7 352 381	1 566 195

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7

Handwritten signature and initials in blue ink.