



Brf Duetten i Huddinge



**ÅRSREDOVISNING
2015**

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

Brf Duetten

Org.nr. 799618-2455

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01–2015-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten i Visan 44 i Huddinge kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1980.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam/SP. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Föreningen har startat ett projekt entréerna under året. Nya entredörrar är på plats. Ny LED - belysning och bullardämpande material i taket samt målning kommer under 2016.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-05-27. På stämman deltog 17 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 95 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Stig Carlsson

Michael Finnsjö

Ulla Flank

Gunilla Nyback

Sammy Liljegren

Anita Eriksson

ordförande

vice ordförande

sekreterare (avliden under året)

ledamot/ sekreterare (ersatte Ulla Flank)

ledamot

ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Stig Carlsson, Anita Eriksson, ersättare för Ulla Flank skall också väljas. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.



Revisor

Revisor har varit BoRevision AB, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Birgit Aavik som sammankallande, samt Anna-Lena Julin

Lägenheter och lokaler

Fastigheten har 115 lägenheter varav en används som gästlägenhet, samt delägarskap i en gemensamhetsanläggning (Duettvägens samfällighet)

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande,

Antal	Benämning	Total yta (kvm)/antal
95	lägenheter (bostadsrätt)	7 133
20	lägenheter (hyresrätt)	1 736
23	lokaler(hyresrätt-förråd)	35

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Aktiviteter

Vår och höststädning har genomförts.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Nytt sopsystem MOLOK har införts under. Separeras i mat och hushållsavfall. Samfälligheten har ansvarat för detta.

Underhåll och investeringar

Besiktning utfördes av styrelsen och HSB den 2015-10-09 av våra hyreslägenheter. OVK har genomförts under året. Fel har åtgärdats och besiktningen är godkänd av Huddinge Kommun.

Ekonomi

Från och med räkenskapsåret 2014-01-01 gäller en ny normgivning, vilken innebär att föreningen har upprättat en årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringen gäller främst synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. På grund av detta kan resultat och jämförelsetal avvika från tidigare årsredovisningar.

Föreningen har antagit regelverk så kallat K3 från och med 2014-01-01. Anpassning har gjorts gällande övergångsregler och byggnaden har delats upp i komponenter med olika avskrivningstider. HSB Södertörns ekonomiska förvaltning har varit föreningen behjälplig med omläggning av detta.

Styrelsen har amorterat fastighetslånen sedan 2010 med 2 736 750 kr, detta har finansierats genom försäljning av hyreslägenheter och den årliga amorteringen om 135 000 kr per år.



Årsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, kr/kvm	690	697	624	609	588
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 300	-1 529	-1 229	-1 269	-1 252
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	631	582	544	524	496
Elektricitet, kr/kvm	12	13	13	12	13
Räntekostnad, kr/kvm	139	194	223	243	236
Fastighetslån, kr/kvm	6 401	6 416	6 431	6 446	6 570
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	332	143	0	0	164
Soliditet %	50,7%	51,6%	51,6%	51,4%	50,9%

Väsentliga avtal

Vi har avtal med HSB Södertörn om förvaltning, ekonomi, fastighetsservice för boende och projektledning. Trappstädning sköts av HEBE Ståd.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Vi är delägare i Duettvägens samhällighet som ansvar för värme, vatten, underhåll av gemensamma ytor, sopor, lekparkar, garage och parkeringar. Vi har haft stora problem med värmen och vi har ännu inte avgjort hur vi skall undvika dessa problem framöver, det är ett stort projekt som är kostsamt. Samtidigt har vi haft problem med andra idéer, som bergvärme. Denna är antligen avförd från dagordningen. Diskussionen om bergvärme har blockerat vad vi skall göra åt våra ledningars status.

Trots byte av ventiler har även under det året haft en del vattenläckor i lägenheterna. Vi lär väl inte undvika dem då kvaliteten i utfört arbete (kök i första hand) inte alltid varit tillfredställande. Vi hoppas att samtliga boende rapporterar om ni misstänker läcka i något vattensystem.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 132 medlemmar. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	-5 684 166
Årets resultat	-1 300 493
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-274 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	163 687
Summa till stämmans förfogande	-7 094 972

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-7 094 972
-------------------------	------------



Brf Duetten i Huddinge

		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	6 147 470	6 207 223
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-1 554 992	-1 530 619
Övriga externa kostnader	Not 3	-2 411 563	-2 366 112
Utfört underhåll		-163 687	-84 594
Fastighetsskatt		-142 945	-139 955
Avskrivningar		-1 752 599	-1 730 021
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-194 793	-193 512
Summa rörelsekostnader		-6 220 578	-6 044 813
Rörelseresultat		-73 108	162 410
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	12 744	38 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 240 128	-1 730 319
Summa finansiella poster		-1 227 384	-1 691 527
Årets resultat		-1 300 493	-1 529 117

Brf Duetten i Huddinge

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	113 403 968	114 059 721
Markanläggningar/-inventarier	Not 8	7 307	8 350
Maskiner och inventarier	Not 9	0	2 331
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	0	22 935
		<u>113 411 275</u>	<u>114 093 338</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>113 411 275</u>	<u>114 093 338</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		750	0
Avräkningskonto HSB Södertörn		2 146 910	665 846
Aktuell skattefordran		15 334	18 324
Övriga fordringar	Not 11	155 566	1 506 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>248 141</u>	<u>83 881</u>
		<u>2 566 701</u>	<u>2 274 731</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 14	<u>134 083</u>	<u>127 288</u>
		<u>134 083</u>	<u>127 288</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 700 784</u>	<u>5 402 018</u>
Summa tillgångar		<u>119 112 058</u>	<u>119 495 356</u>

Brf Duetten i Huddinge

Balansräkning	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	63 034 336	63 034 336
Upplåtelseavgifter	4 044 264	4 044 264
Underhållsfond	332 164	142 758
	<u>67 410 764</u>	<u>67 221 358</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 684 166	-3 965 643
Årets resultat	-1 300 493	-1 529 117
	<u>-6 984 659</u>	<u>-5 494 760</u>
Summa eget kapital	<u>60 426 105</u>	<u>61 726 598</u>
Avsättningar och skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>56 858 730</u>	<u>56 993 730</u>
	56 858 730	56 993 730
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	135 020	135 020
Leverantörsskulder	276 268	176 037
Övriga skulder	Not 17 11 205	1 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>1 404 730</u>	<u>462 852</u>
	1 827 223	775 028
Summa avsättningar och skulder	<u>58 685 953</u>	<u>57 768 758</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>119 112 058</u>	<u>119 495 356</u>
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev	60 000 000	60 000 000
Obelånade pantbrev	0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	<u>60 000 000</u>	<u>60 000 000</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Brf Duetten i Huddinge

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 5-85 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,5 %.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

Brf Duetten i Huddinge

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 497 604	4 153 665
	Hyrer	1 644 414	1 698 605
	Övriga intäkter	13 452	375 677
	Bruttoomsättning	6 155 470	6 227 947
	Hyresbortfall	-8 000	-20 724
	S:a nettoomsättning	6 147 470	6 207 223
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	250 236	281 392
	Reparationer	402 275	391 017
	El	108 675	115 488
	Övriga driftskostnader skötsel	33 329	42 571
	Förvaltningsarvoden	402 561	373 518
	Bredband	5 100	4 080
	Fastighetsförsäkring	202 887	133 217
	Övriga driftskostnader	149 928	189 335
		1 554 992	1 530 619
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Samfällighetsavgifter	2 369 082	2 317 077
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 381	4 693
	Extern revision	15 200	14 000
	Konsultkostnader	10 900	30 342
		2 411 563	2 366 112
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode, fast ersättning	144 862	160 000
	Löner och andra ersättningar	20 135	5 000
	Sociala avgifter	29 796	28 512
	Summa förtroendevalda	194 793	193 512
	Summa personalkostnader	194 793	193 512
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	359	199
	Ränteintäkter skattekonto	178	0
	Övriga ränteintäkter	12 207	38 594
		12 744	38 792
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 240 128	1 729 838
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	481
		1 240 128	1 730 319

Brf Duetten i Huddinge

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	117 445 031	117 445 031
Årets investeringar	1 093 471	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 538 502	117 445 031
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 385 310	-1 672 532
Årets avskrivningar	-1 749 224	-1 712 778
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 134 534	-3 385 310
Bokfört värde	113 403 968	114 059 721
Taxeringsvärden för fastigheten Visan 44		
Byggnad - bostäder	58 000 000	58 000 000
Byggnad - lokaler	0	0
	58 000 000	58 000 000
Mark - bostäder	20 800 000	20 800 000
Mark - lokaler	0	0
	20 800 000	20 800 000
Taxvärde totalt	78 800 000	78 800 000
Not 8 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	10 438	10 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 438	10 438
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 088	-1 044
Årets avskrivningar	-1 044	-1 044
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 131	-2 088
Bokfört värde	7 307	8 350
Not 9 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	89 683	89 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 683	89 683
Ingående avskrivningar	-87 352	-71 153
Årets avskrivningar	-2 331	-16 199
Utgående avskrivningar	-89 683	-87 352
Bokfört värde	0	2 331
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	22 935

Brf Duetten i Huddinge

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	349	171			
	Övriga fordringar	155 217	1 506 509			
		155 566	1 506 680			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader, försäkringar, HSB avtal	247 591	81 818			
	Upplupna intäkter	550	2 063			
		248 141	83 881			
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar					
	Fasträntepaceringar HSB Södertörn	3 000 000	3 000 000			
Not 14	Kassa och bank					
	Swedbank	19 021	16 226			
	Handelsbanken	115 062	111 062			
		134 083	127 288			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	63 034 336	4 044 264	142 758	-3 965 643	-1 529 117
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			189 406	-1 718 523	1 529 117
	Årets resultat					-1 300 493
	Belopp vid årets slut	63 034 336	4 044 264	332 164	-5 684 166	-1 300 493
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	60997	1,57%	2018-03-01	15 000 000	0
	Stadshypotek	60998	1,57%	2018-03-01	15 000 000	0
	Stadshypotek	986220	2,51%	2016-03-01	15 000 000	0
	Stadshypotek	986221	2,51%	2016-03-01	11 993 750	135 020
					56 993 750	135 020
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					56 858 730
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					56 318 650
Not 17	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				5 450	0
	Arbetsgivaravgifter				1 855	0
	Övriga kortfristiga skulder, depositioner				3 900	1 119
					11 205	1 119

Brf Duetten i Huddinge

Noter

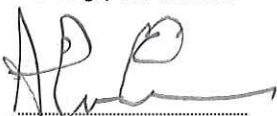
2015-12-31

2014-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el	0	9 752
Beräknat arvode för revision	15 200	14 000
Förutbetalda hyror och avgifter	437 432	439 100
Övriga upplupna kostnader, projektfaktura	952 098	0
	1 404 730	462 852

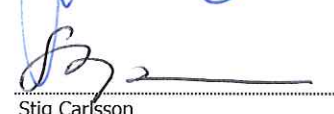
Huddinge, den 24/5-2016


 Anita Eriksson


 Gunilla Nyback


 Michael Finnsjö


 Sammy Liljegren


 Stig Carlsson

Vår revisionsberättelse har 2016-05-04 avgivits beträffande denna årsredovisning.

Den avviker från standardutformning.



BoRevision AB

Av stämman vald revisor

Johannes Aasa

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Duetten, org.nr: 769618-2455.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Duetten 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Duetten 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 av 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.

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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen redovisar ett underskott för år 2015. Avgiftsuttaget har därmed inte skapat ett överskott i resultaträkningen motsvarande föreslagen underhållsavsättning. I förvaltningsberättelsen lämnar styrelsen kommentarer beträffande ekonomi och avgiftsuttag.

Stockholm den 4 maj 2016



Johannes Aasa

BoRevision i Sverige AB

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

