

Årsredovisning 2015

BRF SJÖSTUGAN
769611-4276

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

| Innehåll: | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Tilläggsupplysningar | 10 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2004-09-24.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sicklaön 260:7 på adressen Sickla allé 59 i Nacka. Föreningen har 80 lägenheter om totalt 6 705 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Ica Försäkring/moderna Försäkringar.

Styrelsens sammansättning

| | |
|---------------------|-------------|
| Katarina Wigart | Ordförande |
| Per Kihlström | Kassör |
| Roberto Tunas Arman | Sekreterare |
| Jason Morris | Ledamot |
| Jakob Österberg | Suppleant |

Valberedning

Björn Hollertz.

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen samt av ledamöterna två i förening

Revisorer

| | |
|----------------|-----------|
| Jörgen Götehed | Revisor |
| Ola Trané | Suppleant |

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-06. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. ✕

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 130 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 131 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Utförda historiska underhåll

oktober 2015 Spolning av kök och avloppsstammar samt garage

Planerade underhåll

preliminärt 2017 - 2018 Fasadreparationer

Avtal med leverantörer

| | |
|-----------------------|--|
| Ekonomisk förvaltning | Consignus Hem och Fastighet AB |
| Teknisk förvaltning | WIAB Service (Wahlings installationservice AB) |
| Trädgård | Allgranth Fastighets AB |
| Städning | A-Läns fastighetsvård |
| Bredband | Ownit |
| Kabel TV | ComHem |
| Fjärrvärme | Fortum Värme |
| Hissar | Kone |

Övrig verksamhetsinformation


Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 5 våningar med totalt 80 bostadsrätter. Fastigheten ägs av föreningen sedan år 2005, samma år som den färdigställdes. Föreningen disponerar 75 parkeringsplatser belägna i garaget i fastighetens källare. Garaget drivs av en samfällighet, se vidare nedan.

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kök
23 st 2 rum och kök
32 st 3 rum och kök
20 st 4 rum och kök

Föreningen har del i gemensamma anläggningar genom två samfälligheter:

Sickla Allé Samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen förvaltar infartsgatan samt gång- och cykelvägar i området. Det ingår även ett förmånsservitut för bryggan. Samfälligheten bildades år 2009 tillsammans av Brf Sjöstugan, Brf Färgeriet, Brf Tryckeriet, Brf Utsikten, Brf Vintervägen samt Brf Ångslupen och leds av en separat styrelse med representanter från respektive bostadsrättsförening. För denna samfällighet finns en 10-årig underhållsplan enligt vilken de deltagande föreningarna har åtagit sig att svara för sin respektive andel. Den årliga andelen som belöper på Brf Sjöstugan uppgår till 64 634 kr, och den ackumulerade förpliktelsen enligt samfällighetens senaste årsredovisning (per 2015-06-30) uppgår till 129 268 kr. 

Sickla Allé Garaget Samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen förvaltar garaget och bildades år 2010 av Brf Sjöstugan, Brf Tryckeriet och Brf Utsikten. Den leds av en separat styrelse med representanter från respektive bostadsrättsförening. Administrationen av uthyrning av platser sköts av en underleverantör, APCOA, på samfällighetens uppdrag.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

Årsavgiften uppgår till i genomsnitt 743 kr/kvm boyta per år och höjdes senast i april 2015. Inga avgiftshöjningar är planerade för närvarande.

En sammanställning över föreningen lån, inklusive bindningstid, framgår av not 16. Räntekostnader inklusive kostnad för ränteswapavtal framgår av not 9. På grund av nya redovisningsregler har en avsättning om 6 200 000 kr gjorts för ränteswapavtalen, vilket ingår i de finansiella kostnaderna i resultaträkningen. Detta innebär att föreningen redan i år kostnadsfört beräknade framtida betalningar enligt ränteswapavtalen, och att de framtida räntekostnaderna i resultaträkningen därmed kommer att vara lägre under tiden fram till dess att ränteswapavtalen går ut år 2017, 2020 respektive och 2021. Föreningens likviditet påverkas ej av denna avsättning.

Nuvarande avgiftsnivå ger ett mindre kassaöverskott som kan komma att användas för amortering av delar av föreningens lån i samband med att en del av lånet förfaller.

Årets resultat är dock negativt, dels på grund av avsättningen för framtida betalningar avseende ränteswapavtal, dels (liksom föregående år) på grund av de ändrade avskrivningsreglerna år 2014.

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar göras med minst 25 kr per kvm lägenhetsarea, vilket innebär en avsättning på 167 625 kr.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga ändringar i avtal har skett under 2015, då flera nya avtal ingicks under 2014.

Övriga uppgifter

Den viktigaste frågan under året har varit fastighetens fasad. Undersökningarna påbörjades år 2014 med hjälp av SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut och ledde till att föreningen lämnade en reklamation till JM. Under 2015 har ytterligare undersökningar utförts av JM, som i december 2015 bekräftade att de avser att åtgärda problemen och att arbetet kommer att vara mycket omfattande. Den detaljerade planen för när och hur arbetena ska genomföras är ännu inte färdigställd.

Utöver detta har åtgärder för att se över uppvärmningskostnader genomförts. Installation av elektronisk övervakning av de värmepumpar som förser både garaget och fastigheten med värme kommer slutföras under 2016. ><

Under året har föreningen haft två städdagar, en på hösten och en på våren, tillsammans med Brf Tryckeriet. I samband med detta har medlemmarna även haft möjlighet att slänga grovsopor. Tillsammans med Brf Tryckeriet har föreningen även haft traditionsenligt glöggmingel på gården i samband med första advent.

Flerårsöversikt

| | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|---------------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr) | 5 270 | 5 243 | 5 200 | 5 048 | 4 798 |
| Nettoresultat (tkr) | -7 494 | -1 506 | 132 | -290 | -62 |
| Soliditet (%) | 68 | 71 | 71 | 71 | 71 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,35 | 4,44 | 3,87 | 4,31 | 3,93 |
| Lån per kvm boyta (kr) | 9 541 | 9 555 | 9 570 | 9 584 | 9 598 |
| Lån i förhållande till taxeringsvärde | 48 | 48 | 48 | 59 | 60 |
| Belåningsgrad (%) | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 |
| Årsavgift per kvm | 743 | 735 | 735 | 721 | 689 |

Definitioner

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutning

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad dividerat med genomsnittligt fastighetslån

Lån per kvm boyta

Fastighetslån dividerat med boyta

Lån i förhållande till taxeringsvärde

Fastighetslån dividerat med taxeringsvärde

Belåningsgrad

Fastighetslån dividerat med balansomslutning

Årsavgift per kvm

Totala årsavgifter för perioden dividerat med boyta ><

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -1 304 842 |
| Årets resultat | -7 494 365 |
| Totalt | <u>-8 799 207</u> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 167 625 |
| Balanseras i ny räkning | <u>-8 966 832</u> |
| | <u>-8 799 207</u> |

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar. ✕

Resultaträkning

| | Not | 2015 | 2014 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | 1 | | |
| Nettoomsättning | | 5 269 851 | 5 242 710 |
| Rörelseintäkter | | -2 | 5 574 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 269 849 | 5 248 284 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2-6 | -2 193 467 | -1 993 441 |
| Övriga externa kostnader | 7 | -267 775 | -273 792 |
| Personalkostnader | 8 | -96 198 | -97 940 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 856 042 | -1 856 042 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 413 482 | -4 221 215 |
| Rörelseresultat | | 856 367 | 1 027 069 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | -3 909 | 2 589 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -8 346 823 | -2 535 419 |
| Summa finansiella poster | | -8 350 732 | -2 532 831 |
| Resultat efter finansiella poster | | -7 494 365 | -1 505 762 |
| Årets resultat | | -7 494 365 | -1 505 762 |

Balansräkning

| | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 10 | 216 816 783 | 218 672 825 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <i>216 816 783</i> | <i>218 672 825</i> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 11 | 47 500 | 47 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <i>47 500</i> | <i>47 500</i> |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i> | | <u><u>216 864 283</u></u> | <u><u>218 720 325</u></u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 37 745 | 1 500 |
| Övriga fordringar | 12 | 17 | 68 512 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 130 182 | 142 708 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <i>167 944</i> | <i>212 720</i> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 2 417 473 | 2 023 316 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <i>2 417 473</i> | <i>2 023 316</i> |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i> | | <u><u>2 585 416</u></u> | <u><u>2 236 036</u></u> |
| Summa tillgångar | | <u><u>219 449 699</u></u> | <u><u>220 956 361</u></u> |

Balansräkning

| | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 14 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 155 635 000 | 155 635 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 445 933 | 1 278 308 |
| Summa bundet eget kapital | | 157 080 933 | 156 913 308 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -1 304 842 | 368 545 |
| Årets resultat | | -7 494 365 | -1 505 762 |
| Summa ansamlad förlust | | -8 799 207 | -1 137 217 |
| Summa eget kapital | | 148 281 726 | 155 776 091 |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar | 15 | 6 200 000 | 0 |
| Summa avsättningar | | 6 200 000 | 0 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16 | 63 876 507 | 63 972 507 |
| Summa långfristiga skulder | | 63 876 507 | 63 972 507 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 97 452 | 96 000 |
| Leverantörsskulder | | 183 773 | 290 891 |
| Skatteskulder | | 137 940 | 136 660 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 28 595 | 21 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 643 706 | 663 212 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 091 466 | 1 207 763 |
| Summa eget kapital och skulder | | 219 449 699 | 220 956 361 |
| Ställda säkerheter | 18 | 70 730 000 | 70 730 000 |

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sjöstugan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året. Styrelsens arvoden är fastställda av föreningsstämman.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 621,5 SEK per bostad.

| Not 1, Rörelseintäkter | 2015 | 2014 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Hyses-och avgiftsbortfall | 0 | -373 128 |
| Hysesintäkter, p-platser | 285 903 | 690 299 |
| Årsavgifter, bostäder | 4 980 948 | 4 925 538 |
| Övriga intäkter | 2 998 | 5 574 |
| Summa | 5 269 849 | 5 248 284 |

| Not 2, Fastighetsskötsel | 2015 | 2014 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Besiktning och service | 103 367 | 96 060 |
| Förbrukningsinventarier | -66 | 11 016 |
| Förbrukningsmaterial | 7 705 | 6 736 |
| Snöskottning | 47 416 | 26 627 |
| Städning och fastighetsskötsel | 113 641 | 102 724 |
| Trädgårdsarbete | 57 465 | 54 444 |
| Övrigt | 3 381 | 4 405 |
| Summa | 332 909 | 302 012 |

| Not 3, Reparationer | 2015 | 2014 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringsskador | 3 126 | 0 |
| Reparationer | 190 251 | -13 095 |
| Trädgård och utemiljö | 0 | 2 931 |
| Summa | 193 377 | -10 164 |

| Not 4, Planerade underhåll | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Fasad | 83 684 | 0 |
| Trädgård 2015 | 5 597 | 0 |
| Övrigt | 0 | 90 088 |
| Summa | 89 281 | 90 088 |

| Not 5, Taxebundna kostnader | 2015 | 2014 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsel | 187 385 | 234 891 |
| Sophämtning | 166 492 | 134 450 |
| Uppvärmning | 624 904 | 637 633 |
| Vatten | 321 757 | 334 910 |
| Summa | 1 300 538 | 1 341 884 |

| Not 6, Övriga driftskostnader | 2015 | 2014 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband | 158 400 | 157 370 |
| Fastighetsförsäkringar | 57 778 | 52 176 |
| Kabel-TV | 61 184 | 60 076 |
| Summa | 277 362 | 269 622 |

Handwritten signature and initials

| Not 7, Övriga externa kostnader | 2015 | 2014 |
|--|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt | 69 490 | 68 450 |
| Juridiska kostnader | 9 900 | 0 |
| Kameral förvaltning | 36 479 | 0 |
| Revisionsarvoden | 21 000 | 20 500 |
| Övriga förvaltningskostnader | 130 906 | 184 842 |
| Summa | 267 775 | 273 792 |

| Not 8, Personalkostnader | 2015 | 2014 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter | 22 998 | 23 440 |
| Styrelsearvoden | 73 200 | 74 500 |
| Summa | 96 198 | 97 940 |

| Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter | 2015 | 2014 |
|--|------------------|------------------|
| Avsättning ränteswap | 6 200 000 | 0 |
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 655 624 | 1 314 912 |
| Ränteswap | 1 490 754 | 1 175 113 |
| Övriga räntekostnader | 445 | 45 394 |
| Summa | 8 346 823 | 2 535 419 |

Not 10, Byggnad och mark (TKR)

| | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>221 873</u> | <u>221 873</u> |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | <u>221 873</u> | <u>221 873</u> |
| Ingående ackumulerad avskrivning | -3 200 | -1 344 |
| Årets avskrivning | -1 856 | -1 856 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | <u>-5 056</u> | <u>-3 200</u> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u><u>216 817</u></u> | <u><u>218 673</u></u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>54 200</i> | <i>54 200</i> |
| Taxeringsvärde (TKR) | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 92 981 | 92 981 |
| Taxeringsvärde mark | 41 000 | 41 000 |
| Summa | 133 981 | 133 981 |

| Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Insats branschorganisatio | 47 500 | 47 500 |
| Summa | 47 500 | 47 500 |

| Not 12, Övriga fordringar | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto | 17 | 68 512 |
| Summa | 17 | 68 512 |

| Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Bredband | 39 600 | 39 600 |
| Förvaltning | 15 000 | 25 000 |
| Inkomsträntor | 0 | 5 034 |
| Kabel-TV | 15 644 | 15 296 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 59 938 | 57 778 |
| Summa | 130 182 | 142 708 |

| Not 14, Eget kapital | IB | Disp av föreg års resultat | Disp av övriga poster | UB |
|-----------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Insatser | 93 398 000 | - | - | 93 398 000 |
| Upplåtelseavgifter | 62 237 000 | - | - | 62 237 000 |
| Fond, yttre underhåll | 1 278 308 | - | 167 625 | 1 445 933 |
| Balanserat resultat | 368 545 | -1 505 762 | -167 625 | -1 304 842 |
| Årets resultat | -1 505 762 | 1 505 762 | -7 494 365 | -7 494 365 |
| Eget kapital | 155 776 091 | 0 | -7 494 365 | 148 281 726 |

| Not 15, Avsättningar | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ränteswapp | 6 200 000 | 0 |
| Summa | 6 200 000 | 0 |

Not 16, Skulder till kreditinstitut (tkr)

| | Ränteändringsdag | Räntesats 2015-12-31 | Skuld 2015-12-31 | Skuld 2014-12-31 |
|--|------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea | 2016-09-15 | 0,26 % | 14 892 | 14 916 |
| Nordea | 2016-03-15 | 1,01 % | 14 892 | 14 916 |
| Nordea | 2016-03-15 | 0,96 % | 14 892 | 14 916 |
| Nordea Hypotek | 2016-09-29 | 0,25 % | 19 297 | 19 320 |
| Summa | | | 63 973 | 64 068 |
| <i>Varav amorteras inom 12 månader</i> | | | 96 | 96 |

Föreningen har rörlig ränta på samtliga lån, men i tillägg till lånen har föreningen även ränteswappar som förfaller 2017, 2020 och 2021. Tillsammans med räntekostnaden för lånen ger ränteswapparna en räntekostnad som är jämförbar med en fast ränta. Det som kan variera över tid är bankens marginal på lånen, som kan ändras när lånevillkoren sätts om. Marginalen beror på vald villkorsändringstid och marknadsläge. Med nuvarande villkor blir räntan ca 4,5% för 44 676 Tkr av lånen, medan räntan på resterande lån är rörlig.

| Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode | 20 000 | 20 000 |
| El | 14 585 | 21 521 |
| Förbetald arrende | 30 000 | 31 500 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 416 867 | 343 299 |
| Sociala avgifter | 10 683 | 21 994 |
| Städning | 7 125 | 8 150 |
| Upplupna löner | 34 000 | 0 |
| Uppvärmning | 87 439 | 99 997 |
| Utgiftsräntor | 15 801 | 97 274 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 206 | 19 477 |
| Summa | 643 706 | 663 212 |

| Not 18, Ställda säkerheter | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Totalt uttagna pantbrev | 70 730 000 | 70 730 000 |
| Summa | 70 730 000 | 70 730 000 |

Underskrifter

Stockholm 2016-04-27

Ort och datum



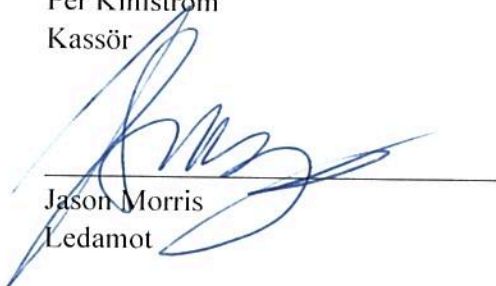
Katarina Wigart
Ordförande



Per Kihlström
Kassör



Roberto Tunas Arman
Sekreterare



Jason Morris
Ledamot

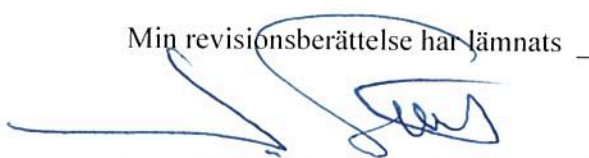
Min revisionsberättelse har lämnats

2016

- 04

- 27

. Den avlämnades från
standardutformningen



Jörgen Götehed
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstugan, org.nr. 769611-4276

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstugan 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöstugan 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 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 ersättningskyldig 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 betydande underskott i resultaträkningen. Enligt föreningens stadgar ska avgiften avvägas så att den motsvarar föreningens kostnader och avsättningar för underhåll. Under väsentliga händelser i förvaltningsberättelsen förklaras att underskottet beror på avskrivningar samt att framtida betalningar avseende ränteswapavtal redovisats som kostnad. Det anges också att nuvarande avgiftsnivå ger ett mindre positivt kassaflöde.

Stockholm den 29 april 2016



Jörgen Götehed
BoRevision