

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Plogen nr 13 i Stockholm

Org.nr 769603-4607

2015 års Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Ploggen nr 13 i Stockholm, organisationsnummer 769603-4607

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastigheten Ploggen 13 ligger i hörnet av Brännerigatan och Katarina Bangata alldeles invid statyn Nackas Minne och bara 100 meter från Greta Garbos Torg. Fastigheten ligger mitt i SOFO, vilket innebär närhet till Skanstull, Skrapan, Söderhallarna, Skånegatan, Vitabergsparken och Nytorget.

Föreningen har en blandad åldersfördelning bland medlemmarna, bland annat tack vare stor variation på lägenhetsstorlekarna.

Föreningen antog för några år sedan en strategi vad föreningen och fastigheten ska stå för och kännetecknas av, vilken också utgör grund för det löpande arbetet. Strategin har sammanfattats enligt följande.

Brf. Ploggen 13 ska av medlemmar, hyresgäster och andra intressenter uppfattas som

Trygg
Trivsamt
Modern

Detta skapas genom:

Att en stabil ekonomi upprätthålls på såväl kort som lång sikt.
Att verksamheten över tid är självfinansierande.
Att styrelsen är aktiv och öppen med allt som händer i föreningen.
Att föreningen och miljön är levande.
Att fastigheten är välskött och anpassad till tidens krav.

Årets föreningsstämma kommer att hållas den 18 april 2016.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Patrick Rehnberg	Ordförande
Rickard Sundström	Kassör
Elisabeth Åström	Sekreterare
Per Harju	Ledamot
Madeleine Authelet	Ledamot

Revisor har varit Eva Stein Auktoriserad revisor, revisorssuppleant har varit Kerstin Norlin.

Medlemsinformation

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2013-08-21 hos Bolagsverket.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 stycken ordinarie samt 1 konstituerande protokollförda sammanträden under 2015.



Fastigheten består av 52 stycken medlemslägenheter varav sex stycken har överlåtits under året. Föreningen upplåter även tre lokaler på totalt 807 m². Ett kommunalt dagis som bedriver sin verksamhet på en yta av 689 m², övriga 118 m² delas mellan en frisersalong och en inredningsarkitekt. I föreningen finns även 19 garageplatser för bil, 3 garageplatser för MC samt en parkeringsplats utomhus.

Föreningen har under året inte haft någon anställd personal. Fastighetsskötartjänster och städning har upphandlats av Lindvalls fastighetsservice.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 78 000 kr.

Arvoden till revisor har utbetalats med 10 000 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Deloitte AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Liksom tidigare år är det föreningens positiva kassaflöde som finansierat de investeringar och underhåll som varit under verksamhetsåret. Planer inför kommande verksamhetsår är också beslutade med detta i åtanke.

Efter att våra fönster blivit omhändertagna och målade har arbetet fortsatt med balkongpartier i de lägenheter där de finns. Det finns en särskild balkongfond som står för den kostnaden. Under 2015 blev 7 partier av 20 klara, fortsättning följer under 2016.

Till skillnad mot året innan hade vi på vår gårdsstäda dag ett fantastiskt väder och en fantastisk uppslutning. Rekord alla kategorier! Trapphus städades grundligt av fyra team. Gården sopades, rabatter rensades och våra uteplatser och drivbänkar i trä oljades. Dessutom fick garage och soprum en rejäl genomgång! Garaget sopades och installationer i tak och på väggar dammsögs. I hushållssoprummet tvättades golv och sopsnurror med högtryckstvätt. Fantastiskt!


Hysesavtalen med våra hyresgäster sades upp i slutet av 2014 för en omförhandling. Fastighetsjuristen Johanna Kern hjälper styrelsen med förhandlingarna. De nya avtalen skulle skrivas från 2015-10-01. Fox bad om att få överlåta sitt avtal till SqCircle från 2015-02-01 och det godkände styrelsen med villkor att det nya avtalet skulle börja gälla från det datumet.

Även Care of ville överlåta sitt kontrakt, till en av de som redan nu arbetar på salongen, Lisa Franken. Styrelsen godkände det och de nya villkoren började gälla 2015-10-01.

Slutligen skrevs nya avtal med Södermalms Stadsdelsförvaltning om nya villkor för förskolan, start 2015-10-01. Med andra ord en bra omförhandling där föreningens nya villkor godkändes av alla tre hyresgäster utan inblandning av hyresnämnd. Nu kan vi lägga det åt sidan i ytterligare 3 år.

I mars månad placerade vi om ett av våra lån på Handelsbanken. Efter samråd mellan styrelsen och andra med ekonomiskt kunnande över medel i föreningen beslutades att binda det till 10 år. Styrelsen har goda förhoppningar om att valberedningen till dess att det lånet skall omplaceras igen hittat glada ersättare till samtliga nu sittande styrelsemedlemmar.

Vi är från och med 1 januari 2015 medlemmar hos Bostadsrätterna efter att vi avslutat vårt avtal med Fastighetsägarna. Styrelsen kommer göra en utvärdering av det medlemskapet för att bestämma om det är en bra idé att fortsätta vara medlemmar.

OpenNet har under året uppdaterat sin central i källaren och även dosorna för inkommande datatrafik i alla de lägenheter som är anslutna till någon av deras tjänster. 

Vi har genomfört två stycken mindre OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) på Brännerigatan 3 och Katarina Bangata 38. Mindre avvikelser från det som är godkänt har förts till protokollet och kommer att ses över under 2016.

Stamspolning har gjorts lokalt efter att uppgifter om problem har inkommit. Spolningarna var lyckade och vi kommer fortsatt vara uppmärksamma på eventuella problem med stammar. Under slutet av året konstaterade styrelsen tillsammans med fastighetsskötaren att det finns delar av avloppssystemet som måste bytas ut på grund av läckande delar. Avsikten är att på börja det arbetet under våren 2016.

Med jämna mellanrum har vi sett till att vi håller nivån uppe i våra trapphus och källare. 2015 har vi haft bättringsmålningar i hela fastigheten. På vissa ställen är behoven små och på andra ställen desto större.

Utspritt i våra trapphus har det också byts en del lägenhetsdörrar under året. Det är tredje gången ett antal medlemmar går ihop för att sätta in säkerhetsdörrar i sina lägenheter. Efter ett tidigare stämmobeslut så är det medlemmarna själva som bekostar nya dörrar och villkoret är att de följer den mall som togs fram när man beställde de första dörrarna. Allt för att de till så hög grad som möjligt skall vara identiska med befintliga dörrar. För att underlätta för alla parter samordnas arbetet, såsom avisering och målning, av styrelsen.

Äntligen! Under 2015 fick vi ett nytt Välkomstinfor för alla våra nya medlemmar! Framför allt där delarna om vårt gamla ventilationssystem är borta.

Ett av de större – planerade -arbetena i fastigheten under året var bytet av förskolans ventilationsaggregat. Det har varit tal om det under några år eftersom det var gammalt och inte speciellt funktionsdugligt men inget hände. Efter en mindre "el-brand" så var man tvungen att stänga av det helt och då hände saker desto snabbare. Det nya aggregatet bekostas av hyresgästen. I samband med det fick hela aggregatet en egen koppling till förskolans egen el. På så sätt har vi än mer skilt på vad som är föreningens och vad som är förskolans ansvar. Dessutom räknar vi med att vi ska märka av en sänkt kostnad för vår fjärrvärme då deras aggregat använder sig av fastighetens. Det gamla hade inte alls samma kapacitet att återvinna utgående värme som det nya har.

Det största, och dessutom väldigt oplanerat, projektet vi hade i fastigheten förra året och som ännu, i februari 2016, inte är avslutat var den vattenskada som uppstod på Katarina Bangata 38, plan 5, i samband med en badrumsrenovering. Hantverkarna hade inte stängt av vattnet när de började riva och totalt 5 lägenheter och trapphus på 2 plan blev drabbade. Arbetet med att riva och torka upp pågick mellan oktober –november. Därefter har arbetet med att återställa allt pågått och, som sagt, pågår fortfarande. Till en följd av detta kommer styrelsen vara än mer restriktiva hur kommande arbeten i fastigheten ska anmälas till vår fastighetsskötare.

Vi har haft en konstruktör som tittat på sprickor och fuktgenomslag i garaget. Under 2016 kommer arbete utföras för att återställa skadorna.

Information är viktigt. Styrelsen försöker vara ordentliga med de så kallade Månadsinfo som delas ut. Ibland kan det gå lite längre tid emellan dem men det brukar egentligen bara bero på att det är lugnt och fridfullt. I december fick vi önskemål om att ha ett informationsmöte i förskolans lokaler. Tanken var ett möte där små som stora funderingar och frågor skulle kunna tas upp utan att för den sakens skull kalla till extra stämma. Tyvärr var uppslutningen väldigt blygsam. w

Flerårsöversikt

Taxeringsvärdet för fastigheten är 89 800 000 kr varav 42 800 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 74 000 000 kr samt lokaler 15 800 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla. För hyreshus är avgiften 1 243 kr per bostadslägenhet år 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Folksam.

Ekonomiska nyckeltal:

	2015	2014	2013	2012	2011
Resultat efter finansiella poster	172 127	-159 883	-302 061	129 307	371 956
Soliditet, %	68,8	68,71	68,52	68,6	68,12
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	504	504	503	503	503
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 264	6 303	6 343	6 382	6 422
Elkostnad/kvm totalyta	26	31	35	44	29
Värmekostnad/kvm totalyta	153	163	94	150	134
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	19	21	19	17

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	- 1 559 180
Årets vinst	172 127
	<hr/>
	- 1 387 053
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	267 000
I ny räkning överföres	- 1 654 053
	<hr/>
	- 1 387 053

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

✓

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 632 924	3 597 981
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 632 924	3 597 981
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 922 224	-2 087 482
Övriga externa kostnader	3	-141 772	-160 522
Personalkostnader	4	-102 508	-139 269
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-714 168	-687 218
Summa rörelsens kostnader		-2 880 672	-3 074 491
Rörelseresultat		752 252	523 490
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 083	1 143
Räntekostnader		-581 208	-684 516
Summa finansiella poster		-580 125	-683 373
Resultat efter finansiella poster		172 127	-159 883
Årets resultat		172 127	-159 883

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	65 760 565	66 454 506
Inventarier, verktyg och installationer	6	104 075	124 302
Summa materiella anläggningstillgångar		65 864 640	66 578 808
Summa anläggningstillgångar		65 864 640	66 578 808
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 752	1 200
Aktuell skattefordran		72 461	73 813
Övriga fordringar		107 753	96 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	39 816	39 227
Summa kortfristiga fordringar		226 782	210 542
Kassa och bank		2 040 460	1 158 250
Summa omsättningstillgångar		2 267 242	1 368 792
SUMMA TILLGÅNGAR		68 131 882	67 947 600

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 594 268	45 594 268
Yttre fond		2 200 945	1 933 945
Balkongfond		117 660	101 760
Summa bundet eget kapital		47 912 873	47 629 973
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 559 181	-1 132 297
Dispositionsfond		350 453	350 453
Årets resultat		172 127	-159 883
Summa fritt eget kapital		-1 036 601	-941 727
Summa eget kapital		46 876 272	46 688 246
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		20 091 367	20 218 951
Summa långfristiga skulder		20 091 367	20 218 951
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		127 584	127 584
Leverantörsskulder		175 915	23 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	860 744	889 406
Summa kortfristiga skulder		1 164 243	1 040 403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 131 882	67 947 600
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		52 282 000	52 282 000
		52 282 000	52 282 000
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.

Byggnad	200 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år
Inventarier och installationer	10-117 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

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, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Anspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 626 996	1 626 996
	Hyresintäkt lokaler	1 617 764	1 579 138
	Fastighetsskatt lokaler	146 382	153 163
	Hyresintäkter garage	221 400	221 400
	Hyresintäkter parkering	12 600	15 237
	Bredband internetanslutning	7 720	2 045
	Övriga intäkter	62	2
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 632 924	3 597 981
Not 2	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	127 894	102 308
	Städning	115 882	138 889
	Fastighetsel	104 095	124 782
	Fjärrvärme	618 839	656 285
	Vatten	80 027	76 504
	Sophämtning	42 757	41 825
	Obligatorisk ventkontroll/OVK	22 808	0
	Reparationer och underhåll	495 429	588 959
	Kabel-TV och bredband	21 672	33 417
	Försäkringspremier	37 520	35 751
	Fastighetsskatt/avgift	222 636	221 284
	Övriga driftkostnader	32 665	67 478
	Summa driftkostnader	1 922 224	2 087 482
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Ekonomisk förvaltning	66 307	66 144
	Revisionsarvode	12 004	9 603
	Konsultarvoden	0	45 617
	Medlemskostnad	9 110	0
	Styrelsekostnader	15 046	12 819
	Inkassohantering	121	318
	Medlems- och föreningsavgifter	5 730	4 787
	Kostn årsstämma	16 417	12 794
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	17 037	8 440
	Summa övriga externa kostnader	141 772	160 522

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Personalkostnader	2015	2014
Styrelsearvoden	78 000	106 048
Sociala avgifter	24 508	33 221
Summa personalkostnader	102 508	139 269
Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	72 610 478	72 107 128
Årets anskaffningar	0	503 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 610 478	72 610 478
Ingående avskrivningar	-6 155 972	-5 488 981
Årets avskrivningar	-693 941	-666 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 849 913	-6 155 972
Utgående redovisat värde	65 760 565	66 454 506
Redovisat värde byggnader	58 846 403	59 540 344
Redovisat värde mark	6 914 162	6 914 162
Summa redovisat värde	65 760 565	66 454 506
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	89 800 000 47 000 000	89 800 000 47 000 000
Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	642 781	642 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	642 781	642 781
Ingående avskrivningar	-518 479	-498 252
Årets avskrivningar	-20 227	-20 227
Utgående ackumulerade avskrivningar	-538 706	-518 479
Utgående redovisat värde	104 075	124 302

~

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbet försäkringspremier	32 592	31 024
	Övr förutbet kostn o uppl int	7 224	8 203
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkte	39 816	39 227

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser & upplavg	Disp. fond	Yttre fond + balkongfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 594 268	350 453	2 035 705	-1 132 297	-159 883
Årets inbetalda insatser			15 900	0	0
Disp. Av fg. Års resultat enl beslut av föreningsstämma			267 000	-426 883	159 883
Årets vinst					172 127
Belopp vid årets utgång	45 594 268	350 453	2 318 605	-1 559 180	172 127

Not 9	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	510 336	510 336
	Amortering efter 5 år	19 581 031	19 708 615
	Summa långfristiga skulder	20 091 367	20 218 951

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
Stadshypotek	2025-03-30	2,32		7 918 221
Stadshypotek	2018-07-30	4,11	50 556	4 790 332
Stadshypotek	2017-07-30	2,27	77 028	7 510 398
Summa			127 584	20 218 951
Avgår kortfristig del				127 584
Summa långfristiga skulder				20 091 367

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	686 134	576 301
Upplupna kostnader styrelse och revisor	49 000	49 000
Upplupna driftskostnader	97 496	214 216
Upplupna räntekostnader	15 860	16 027
Övriga upplupna kostnader och förutbet intäkter	12 254	33 862
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	860 744	889 406

Stockholm 2016- 04-02



Patrick Rehnberg



Rickard Sundström



Elisabeth Åström



Per Harju



Madeleine Authelet

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2016.

Allegretto Revision AB



Eva Stein

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Plogen 13
Org.nr 769603-4607

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Plogen 13 för räkenskapsåret 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 revisions sed 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Ploggen 13 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 och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat 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 resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2016



Eva Stein
Auktoriserad revisor

KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	752 252	523 490
Avskrivningar	714 168	687 218
Erhållen ränta mm	1 083	1 143
Erlagd ränta	-581 208	-684 516
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	886 295	527 335
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-5 552	2 255
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-1 672	19 094
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	152 502	-305 203
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-37 679	181 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten	993 894	425 224
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-503 350
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-503 350
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	-127 584	-127 584
Balkongfond	15 900	9 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-111 684	-117 984
Förändring av likvida medel	882 210	-196 110
Likvida medel vid årets början	1 158 250	1 354 360
Likvida medel vid årets slut	2 040 460	1 158 250

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