

# Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Nyboda 10

Org.nr 769624-2606



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

### Kontaktinformation

Brf Nyboda 10, Ankdammsgatan 26, 171 43 Solna  
[styrelsen@nyboda10.se](mailto:styrelsen@nyboda10.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
08-522 18 242 (kundsupport)  
[backoffice.deloitte@h1.se](mailto:backoffice.deloitte@h1.se)  
[www.deloitte.se/fastighetsekonomi](http://www.deloitte.se/fastighetsekonomi)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

**Föreningens fastighet**, Nyboda 10 i Solna stad förvärvades 2012-09-14.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus på adresserna Nybodagatan 2-4 och Ankdammsgatan 26-30. Fastigheten byggdes 1959-60 och har värdeår 1960.

Den totala byggnadsytan uppgår till 12 786 kvm, varav 10 551 kvm utgör lägenhetsyta och 2 235 kvm lokalyta. Antalet bostäder är 147 jämnt fördelade över de två byggnaderna. Fastigheten har på egen mark och genom servitut 30 parkeringsplatser. I garagebyggnaden finns 52 garage.

Lägenhetsfördelning  
11 st 1 rum och kök  
13 st 1 rum och kökvrå  
55 st 2 rum och kök  
55 st 3 rum och kök  
2 st 4 rum och kök  
5 st 5 rum och kök  
6 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 125 upplåtna med bostadsrätt och 22 med hyresrätt.

Föreningen har 8 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2014, vilken sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

## Tidigare års genomförda åtgärder

Inventering samtliga lägenheter

Energicheck

Montering termostater i samtliga lägenheter

Nya torkskåp och tvättmaskiner

Nytt avlopp i del av lokal som för närvarande uthyres till tandläkarklinik

Installation avluftare till värmesystem

Målning entréer och trapphus

Ny hiss och renovering av hissar

Montering ledlampport trapphus, garage, källare

Stambyte

**Fastighetsförvaltning** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen genom avtal med R3M.

**Ekonomisk förvaltning** har föreningen genom avtal tecknat med Deloitte AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2012-01-30 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-05-18. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2012-01-30.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som äkta privatbostadsföretag.

## Medlemsinformation

**Antal medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 170 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 35. Antalet medlemmar som utträtt under året är 30. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 175. Under året har 22 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt samt en ombildning av lokal till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 21 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-04-26 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åsa Wallin	ledamot, ordförande
Lasse Swärd	ledamot, ekonomiansvarig
Allan Axelsson	ledamot, sekreterare
Frida Mörtzell	ledamot, informationsansvarig
Dalibor Maric	ledamot, fastighetsansvarig
Marie O'Loughlin	ledamot, entreprenadansvarig
Suzanna Petersson Kero	ledamot, miljöansvarig

Till **revisor** har BoRevision valts.

**Valberedningen** består av Felix Norberg, Mikael Hägg och Marcus Bergman.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts har under året har uppgått till 13 st. Dessa ingår i det 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

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

Avtal om städning med MBC Städservice AB  
Avtal om skötsel av utemiljön: R3M.  
Avtal om snöskottning: Ydewalls Allservice.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2016 beslutade föreningen om fortsatt oförändrade avgifter.

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

### Genomförd åtgärd

Ar

OVK, obligatorisk ventilationskontroll: 490 000

## Händelser efter räkenskapsåret

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet beräknas 11-22 miljoner för den närmaste 10-årsperioden, beroende på om vi väljer att renovera eller helt byta ut samtliga fönster. 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	Kostnad/Kkr.	År
Takpelare Nybodagatan	Beror på om de ska bytas eller kan tas bort.	2016
Garage pelare ommålning	300-400	2016
Nya fönster eller renovering	5 – 15 miljoner	2017-2019

*Marie Mörtzell*

*AM*

*UFAK PR*  
*dje* *cthr* *[Signature]*

## Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	10 709	10 378	10 479	3 125
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 078	-6 928	-1 135	-97
Soliditet, %	58,84	58,65	58,88	55,63
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	500	499	495	148
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 315	11 528	11 576	11 863
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	17 577	17 402	17 024	15 918
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,06	3,52	3,61	1,11
Fastighetens belåningsgrad, % *	40,68	41,13	41,71	42,74

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	-9 607 500
Årets resultat	-1 078 173
	<hr/>
	-10 685 673
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	656 400
I ny räkning överföres	-11 342 073
	<hr/>
	-10 685 673

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

*Marie Dahl*

*[Handwritten signatures]*

## RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	10 709 063	10 378 236
Övriga rörelseintäkter		161 435	521 679
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>10 870 498</b>	<b>10 899 915</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-5 523 915	-10 726 687
Övriga externa kostnader	4	-585 171	-656 827
Arvoden och ersättningar	2	-228 683	-305 526
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 969 960	-1 969 119
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 307 729</b>	<b>-13 658 159</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 562 769</b>	<b>-2 758 244</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		26 460	86 093
Räntekostnader		-3 667 402	-4 255 807
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 640 942</b>	<b>-4 169 714</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 078 173</b>	<b>-6 927 958</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 078 173</b>	<b>-6 927 958</b>

*Marie Dahl*

*fm*

*UfB*  
*dor*  
*AN*  
*AN*

## BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	293 435 352	289 233 669
Inventarier, verktyg, installationer	6	161 454	183 639
Påg. arbeten mat. anl.tillg.	7	29 978	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>293 626 784</u>	<u>289 417 308</u>
		0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		293 626 784	289 417 308
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		263 981	115 155
Övriga fordringar		444	114
Förutbet. kostn och uppl. intäkter	8	<u>98 369</u>	<u>375 917</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		362 794	491 186
<b>Kassa och bank</b>		5 472 462	6 354 633
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 890 786	6 845 819
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		299 462 040	296 263 127

Marie Dahl

WA  
AK  
AK  
AK

FM

## BALANSRÄKNING

	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		185 457 620	181 922 620
Yttre fond		1 447 375	790 975
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>186 904 995</u>	<u>182 713 595</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-9 607 500	-2 023 141
Årets resultat		-1 078 173	-6 927 958
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-10 685 673</u>	<u>-8 951 099</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>176 219 322</u>	<u>173 762 496</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		119 379 445	120 013 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>119 379 445</u>	<u>120 013 250</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder		607 044	500 000
Leverantörsskulder		80 292	449 675
Aktuell skatteskuld		21 442	35 577
Övriga skulder		1 030 722	308 909
Upplup. kostn. och förutbet. intäkter	11	2 123 773	1 193 664
Skuld till förvaltare		0	-444
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>3 863 273</u>	<u>2 487 381</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>299 462 040</b>	<b>296 263 127</b>

## 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>146 650 000</u>	<u>146 650 000</u>
	146 650 000	146 650 000

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

*Marie Dahl*  
FM

*NA*  
*MA*  
*SA*



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

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

Föreningen köpte samtliga aktier i Skärvagsvälan II, vilket ägde fastigheten Solna Nyboda 10 för 131 250 000 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 15 september 2012 för ett värde av 153 800 000 kr till bostadsrättsföreningen, varefter övervärdet för aktierna, har överförts till fastigheten. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 131 200 000 kr. Föreningar har i och med detta en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen säljer fastigheten innebär det att beskattning utgår även på denna mellanskillnad. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till 0 kr. Bolaget likviderades under 2013.

#### **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.

Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1%
Fastighetsförbättringar	2-5%
Installationer	10%

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder 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.

#### **Yttre fond**

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. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

*Marie Dahl*

*RM*

*MA*  
*MA*  
*MA*  
*MA*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	5 276 016	5 216 353
	Hyresintäkter bostäder	1 690 973	1 767 503
	Hyresintäkt lokaler	3 098 362	2 879 554
	Hyresintäkter garage och parkering	492 460	477 522
	Övriga hyresintäkter	151 252	37 304
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>10 709 063</b>	<b>10 378 236</b>
Not 2	Personal	2015	2014
	Styrelsearvoden	177 814	234 982
	Sociala kostnader	50 869	70 544
		<u>228 683</u>	<u>305 526</u>
Not 3	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	570 096	557 527
	Städ och entremattor	243 733	196 461
	Reparationer och underhåll	1 131 669	6 994 582
	Yttre skötsel	163 208	108 997
	Fastighetsel	250 478	283 372
	Fjärrvärme	1 592 870	1 547 915
	Vatten	180 545	180 192
	Sophämtning	155 692	222 554
	Snöröjning	39 595	11 632
	Kabel-TV	18 459	27 528
	Övriga driftskostnader	641 967	67 177
	Försäkring	116 125	113 068
	Fastighetsskatt	419 478	415 682
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 523 915</b>	<b>10 726 687</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Ekonomisk förvaltning	214 366	217 303
	Revisionsarvode	48 543	22 748
	Konsultarvode	22 002	147 558
	Kontorsmaterial	9 030	6 174
	Telefon	6 913	2 766
	Kostnader för årsstämma, styrelse- och medlemsmöten	29 540	19 725
	Övriga administrationskostnader	156 687	156 060
	Övriga försäljningskostnader	52 319	55 768
	Inkasso/betalningsföreläggande	45 771	28 725
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>585 171</b>	<b>656 827</b>

*Maria Perla*

*fm*

*AK*

*AK*

*AK*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	293 645 156	292 582 602
	Inköp fastighetsförbättring	0	1 062 554
	Omklassificeringar	6 149 460	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 794 615	293 645 156
	Ingående avskrivningar	-4 411 487	-2 464 553
	Årets avskrivningar	-1 947 776	-1 946 934
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 359 263	-4 411 487
	Utgående redovisat värde	293 435 352	289 233 669
	Redovisat värde byggnader	191 281 105	187 079 422
	Redovisat värde mark	102 154 247	102 154 247
		293 435 352	289 233 669

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	218 800 000	218 800 000
varav byggnader:	117 400 000	117 400 000

Not 6	Inventarier	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	221 855	221 855
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 854	221 855
	Ingående avskrivningar	-38 216	-16 031
	Årets avskrivningar	-22 184	-22 185
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 400	-38 216
	Utgående redovisat värde	161 454	183 639

Not 7	Pågående arbeten materiella anläggningstillgångar	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	1 062 554
	Inköp pågående arbeten	29 978	0
	Omklassificeringar	0	-1 062 554
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 978	0
	Utgående redovisat värde	29 978	0

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Brandkontoret - fastighetsförsäkring	84 768	80 173
	Com Hem	6 142	6 153
	Övriga förutbetalda kostnader	7 459	289 591
	<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>98 369</b>	<b>375 917</b>

### Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	178 959 149	2 963 471	790 975	-2 023 141	-6 927 958
Inbetalda insatser	1 527 654	2 007 346			
Resultatdisp. enl. beslut årets stämma				-6 927 958	6 927 958
Avs yttre fond			656 400	-656 400	
Årets förlust					-1 078 173
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>180 486 803</b>	<b>4 970 817</b>	<b>1 447 375</b>	<b>-9 607 500</b>	<b>-1 078 173</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering inom 1 år	607 044	500 000
	Amortering inom 2 till 5 år	0	2 000 000
	Amortering efter 5 år	118 772 401	117 513 250
		119 379 445	120 013 250

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SBAB 23155249	2017-06-27	1,82	500 000	28 784 554
SBAB 23155281	rörligt	0,70	107 044	30 382 801
SBAB 23155338	2018-09-04	3,81		30 409 562
SBAB 23155354	2020-09-04	4,05		30 409 572
			607 044	119 986 489
				Avgår kortfristig del -607 044
				<b>Summa långfristiga skulder 119 379 445</b>

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	1 175 032	703 305
	Vattenfall el	21 103	23 810
	Norrenergi fjärrvärme	203 077	222 763
	Övriga upplupna kostnader	724 561	243 786
	<b>Summa upplupna kostna</b>	<b>2 123 773</b>	<b>1 193 664</b>

Solna 2016-



Åsa Wallin



Frida Mörtzell



Allan Axelsson

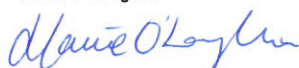


Lasse Swärd

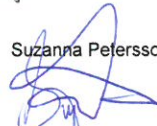
Dalibor Maric



Marie O'Loughlin

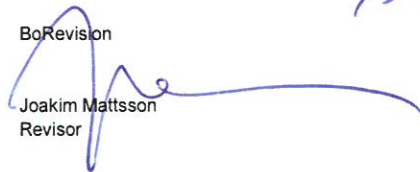


Suzanna Petersson Kero



Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/3 2016.

BoRevision



Joakim Mattsson  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nyboda 10, org.nr 769624-2606

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyboda 10 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 revisionsssed 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 Brf Nyboda 10 för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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.

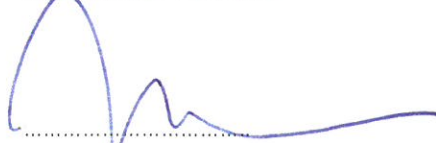
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm den 7 mars 2016



Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Revisor

**KASSAFLÖDESANALYS**

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 562 769	-2 758 244
Avskrivningar	1 969 960	1 969 119
Erhållen ränta mm	26 460	86 093
Erlagd ränta	-3 667 402	-4 255 808
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	891 787	-4 958 840
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-148 826	-10 585
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	277 704	-233 052
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-369 383	49 021
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 821 790	-442 808
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	2 473 072	-5 596 264
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-6 149 460	0
Förvärv av inventarier, verktyg och i	0	0
Pågående ombyggnad	-29 978	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-6 179 438	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 535 000	3 950 000
Amortering lån	-526 761	-500 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-107 044	0
Mottagna depositioner	-77 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	2 824 195	3 450 000
<b>Förändring av likvida medel</b>	-882 171	-2 146 264
Likvida medel vid årets början	6 354 633	8 500 896
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	5 472 462	6 354 633

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

*Marie Dahl*

*FM*

*MA*

*MS*

*dlor*