

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Stören 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Lars-Åke Edinfeldt	Ledamot
Dal-Chung Kim	Ledamot
Inger Katarina Marteleur	Ledamot
Gautam Parekh	Ledamot
Jane Wennerström	Ledamot

Anna-Karin Bi Andersson	Suppleant
Thomas Anders Häggqvist	Suppleant
Frida Annica Sundh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Bodil Nordin

Ordinarie Extern

Grant Thornton



### Valberedning

Louiza Lindbäck t.o.m. juni 2017 Sammanställande  
Margareta Perman

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2017-02-22. Extra stämma med anledning av ombyggnation av vinden.

Extra föreningsstämma hölls 2017-09-13. Extra stämma med anledning av ombyggnation av vinden.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Stören 15	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

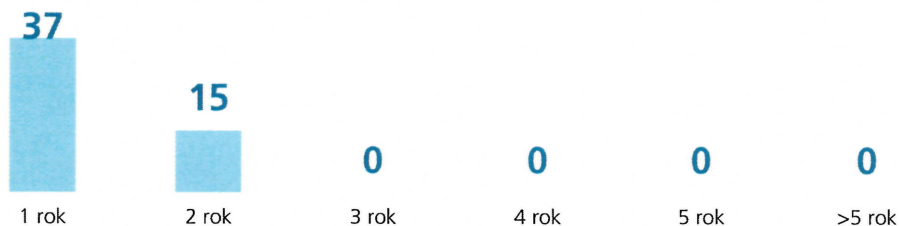
Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 290 m<sup>2</sup>, varav 1 985 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 305 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotvård	48 m <sup>2</sup>	Löpande
Café	31 m <sup>2</sup>	Löpande
Kakeldax	113 m <sup>2</sup>	Löpande
Låsmakarna	79 m <sup>2</sup>	Löpande
Svenska UMTS Nät	2 m <sup>2</sup>	Löpande
TeliaSonera Mobile Networks	2 m <sup>2</sup>	Löpande
Frisör	32 m <sup>2</sup>	Löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

*BN*

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fönsterrenovering	2017
Planerat underhåll	År
Elstammar	2018
Värmesystemet	2018
Yttertak	2019
Isolering av vinden	2019

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Snöskottning på taket	Takjour
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds Fastighetsförvaltning
Medlemservice	Bostadsrätterna
Städning	Anne Blom
Matta i entrén	Berendsen
Hissbesiktning	Dekra
Hiss	ManKan Hiss

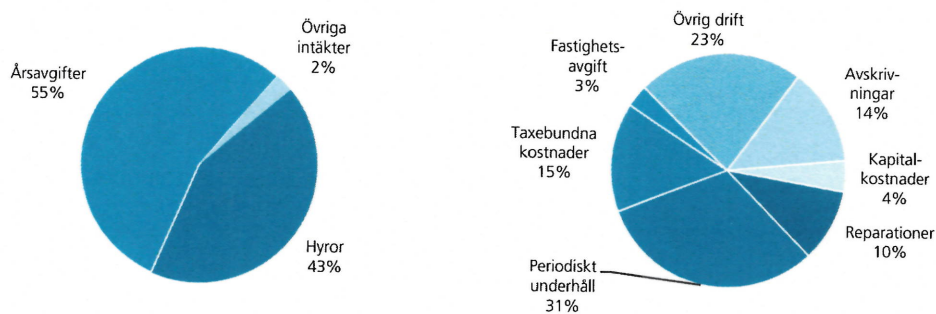
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 723 217</b>	<b>6 806 357</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 153 231	2 067 591
Finansiella intäkter	1 137	8 113
Minskning kortfristiga fordringar	5 890	0
Ökning av kortfristiga skulder	19 867	0
	<b>2 180 125</b>	<b>2 075 705</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 482 190	1 777 282
Finansiella kostnader	182 779	178 676
Ökning av kortfristiga fordringar	0	32 045
Minskning av långfristiga skulder	79 605	53 528
Minskning av kortfristiga skulder	0	117 314
	<b>3 744 574</b>	<b>2 158 844</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 158 768</b>	<b>6 723 217</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 564 449</b>	<b>-83 140</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Samtliga fönster i lägenheterna har renoverats
- Arbetet med renovering av tvättstuga, byte av elstammar och ny värmeanläggning har inletts
- 5st gemensamma duschrum har renoverats
- Torkskåp har installerats i tvättstugan
- Samtliga lägenheter har besiktigats
- Puts från fasaden has knackats ner då det funnits risk för att det skulle rasa ner på gående på gatan
- Nytt torkskåp och torktumlare har installerats

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

802

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	658	624	614
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 854	1 795	1 720
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 747	9 791	9 821
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	32	31
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	195	201	178
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	28	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	80	78	129
Soliditet (%)	66	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 080	-449	-2 037
Nettoomsättning (tkr)	2 153	2 067	2 057

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 985 m<sup>2</sup> bostäder och 305 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	37 100 534	0	0	37 100 534
Upplåtelseavgifter	4 137 799	0	0	4 137 799
Fond för yttre underhåll	869 482	150 645	-103 000	821 837
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>42 107 815</b>	<b>150 645</b>	<b>-103 000</b>	<b>42 060 170</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 541 295	-150 645	-346 210	-4 044 440
Årets resultat	-2 079 559	-2 079 559	449 210	-449 210
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 620 853</b>	<b>-2 230 204</b>	<b>103 000</b>	<b>-4 493 650</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>35 486 962</b>	<b>-2 079 559</b>	<b>0</b>	<b>37 566 520</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 079 559
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 390 649
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 645
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 620 853</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

800 000
<b>-5 820 853</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.





## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 153 231	2 066 800
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	791
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 153 231</b>	<b>2 067 591</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 095 225	-1 490 148
Övriga externa kostnader	Not 5	-299 418	-220 133
Personalkostnader	Not 6	-87 547	-67 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-568 957	-568 957
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 051 147</b>	<b>-2 346 239</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 897 917</b>	<b>-278 648</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 137	8 113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 779	-178 676
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-181 642</b>	<b>-170 563</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 079 559</b>	<b>-449 210</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 079 559</b>	<b>-449 210</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	47 993 642	48 518 030
Maskiner och inventarier	Not 9	623 977	668 546
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 617 619</b>	<b>49 186 576</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>48 617 619</b>	<b>49 186 576</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 932 849	6 513 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	96 692	87 185
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 029 541</b>	<b>6 600 942</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		266 567	265 505
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>266 567</b>	<b>265 505</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 296 107</b>	<b>6 866 446</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 913 726</b>	<b>56 053 022</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		41 238 333	41 238 333
Fond för yttre underhåll	Not 12	869 482	821 837
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 107 815</b>	<b>42 060 170</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 541 295	-4 044 440
Årets resultat		-2 079 559	-449 210
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 620 853</b>	<b>-4 493 650</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>35 486 962</b>	<b>37 566 520</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 416 354	17 522 036
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 416 354</b>	<b>17 522 036</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	79 605	53 528
Leverantörsskulder		257 699	145 882
Skatteskulder		262 616	248 382
Övriga skulder		86 525	98 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	323 965	418 657
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 010 410</b>	<b>964 466</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 913 726</b>	<b>56 053 022</b>

80



## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 År	100 År
Säkerhetsdörrar	20 År	20 År

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 180 954	1 120 581
Hyror bostäder	140 304	139 283
Hyror lokaler momspliktiga	676 413	656 164
Hyror lokaler	100 930	93 316
Hysesrabatt	-2 500	0
Varmvattenintäkter	600	0
Värmeintäkter	39 424	43 476
Avgift andrahandsuthyrning	17 058	14 039
Öresutjämning	48	-58
	<b>2 153 231</b>	<b>2 066 800</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	791
	<b>0</b>	<b>791</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	33 455	31 472
	Fastighetskötsel beställning	868	21 842
	Snöröjning/sandning	419	15 584
	Städning entreprenad	138 028	122 256
	Städning enligt beställning	0	13 407
	Mattvätt/Hyrmattor	4 078	3 899
	Hissbesiktning	2 394	2 313
	Bevakning	12 621	0
	Gemensamma utrymmen	458	1 398
	Gård	321	1 383
	Serviceavtal	14 140	1 488
	Förbrukningsmateriel	1 530	4 178
	Brandskydd	14 771	0
		<b>223 085</b>	<b>219 219</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	12 089	8 712
	Brf Lägenheter	183 696	0
	Lokaler	9 598	11 953
	Gemensamma utrymmen	0	10 063
	Tvättstuga	7 525	4 972
	Lås	1 661	313
	VVS	21 501	6 828
	Ventilation	3 802	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 056	0
	Hiss	9 038	10 570
	Fasad	40 069	0
	Skador/klotter/skadegörelse	29 880	0
	Vattenskada	99 251	0
		<b>425 166</b>	<b>53 409</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	1 244 673	103 034
	Tvättstuga	70 200	0
	Fönster	9 774	0
		<b>1 324 647</b>	<b>103 034</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	67 083	73 355
	Värme	447 292	459 759
	Vatten	67 204	63 872
	Sophämtning/renhållning	58 191	69 379
		<b>639 770</b>	<b>666 365</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	54 066	52 002
	Tomträttsavgäld	260 950	225 450
	Kabel-TV	13 700	13 547
	Bredband	21 311	27 036
		<b>350 027</b>	<b>318 036</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>132 530</b>	<b>130 086</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 095 225</b>	<b>1 490 148</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	886	475
	Juridiska åtgärder	129 622	33 751
	Inkassering avgift/hyra	3 825	5 100
	Hysesförluster	0	2
	Revisionsarvode extern revisor	23 732	23 262
	Föreningskostnader	3 898	6 954
	Styrelseomkostnader	0	483
	Förvaltningsarvode	87 414	84 693
	Förvaltningsarvoden övriga	0	870
	Administration	3 872	20 405
	Korttidsinventarier	0	5 342
	Konsultarvode	40 369	32 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	5 800
		<b>299 418</b>	<b>220 133</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	67 000	50 982
	Sociala kostnader	20 547	16 018
		<b>87 547</b>	<b>67 000</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	524 387	524 387
	Inventarier	44 570	44 570
		<b>568 957</b>	<b>568 957</b>



<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	50 421 855	50 421 855
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>50 421 855</b>	<b>50 421 855</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 903 825	-1 379 438
	Årets avskrivningar enligt plan	-524 387	-524 387
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 428 213</b>	<b>-1 903 825</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>47 993 642</b>	<b>48 518 030</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	18 522 000	18 522 000
	Taxeringsvärde mark	31 693 000	31 693 000
		<b>50 215 000</b>	<b>50 215 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	43 800 000	43 800 000
	Lokaler	6 415 000	6 415 000
		<b>50 215 000</b>	<b>50 215 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	891 395	891 395
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>891 395</b>	<b>891 395</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-222 849	-178 279
	Årets avskrivningar enligt plan	-44 570	-44 570
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-267 419</b>	<b>-222 849</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>623 976</b>	<b>668 546</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	40 647	6
	Momsavräkning	0	53 794
	Klientmedel hos SBC	4 892 202	6 457 713
	Inkasso	0	2 244
		<b>4 932 849</b>	<b>6 513 757</b>

8

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Försäkring	18 225	17 616
	Kabel-TV	3 464	3 441
	Bredband	5 328	5 328
	Tomträttsavgäld	69 675	60 800
		<b>96 692</b>	<b>87 185</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	821 837	542 294
	Reservering enligt stadgar	150 645	150 645
	Reservering enligt stämmobeslut	0	128 898
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-103 000	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>869 482</b>	<b>821 837</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SBAB	1,000 %	2 020 465	2 038 286	2018-11-05
SBAB	0,940 %	6 463 909	6 488 445	2018-08-15
SBAB	0,960 %	5 527 618	5 557 356	2018-03-05
SBAB	0,960 %	3 483 967	3 491 477	2018-03-07
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>17 495 959</b>	<b>17 575 564</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-79 605	-53 528	
		<b>17 416 354</b>	<b>17 522 036</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 097 934 kr.



<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	19 400 000	19 400 000
<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Städning entreprenad	11 494	11 260
	El	2 234	6 458
	Värme	66 607	64 762
	Sophämtning	0	3 029
	Extern revisor	25 000	25 000
	Arvoden	50 982	50 982
	Sociala avgifter	16 018	16 018
	Ränta	1 201	554
	Avgifter och hyror	150 429	235 860
	Upplupna driftkostnader	0	4 735
		<b>323 965</b>	<b>418 657</b>

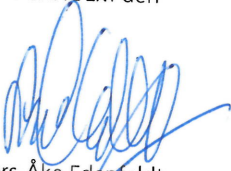
JOV

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2018



Lars-Åke Edenfeldt  
*Ledamot*



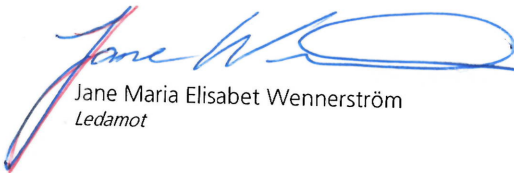
Dal-Chung Kim  
*Ledamot*



Inger Katarina Marteleur  
*Ledamot*



Gautam Parekh  
*Ledamot*



Jane Maria Elisabet Wennerström  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 - 2018



Bodil Nordin  
*Extern revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stören 15  
Org.nr. 769607-1690

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stören 15 för år 2017.

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 2017 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stören 15 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 april 2018



Bodil Nordin

Auktoriserad revisor