

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stören 15

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2015 och 2044.
- 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 att läsa om 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 Edenfeldt	Ledamot	
Dal-Chung Kim	Ledamot	
Inger Katarina Marteleur	Ledamot	
Gautam Parekh	Ledamot	
Johann Petter Prinz	Ledamot	t.o.m 2017-04-25

Thomas Anders Häggqvist	Suppleant	
Bö Eskil Stenstrand	Suppleant	
Frida Annica Sundh	Suppleant	
Madeleine Birgitta C Van Der Veer	Suppleant	Ledamot fr.o.m 2017-04-25

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars-Åke Edenfeldt, Thomas Anders Häggqvist, Dal-Chung Kim, Inger Katarina Marteleur, Gautam Parekh, Johann Petter Prinz, Bö Eskil Stenstrand, Frida Annica Sundh och Madeleine Birgitta C Van Der Veer.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bodil Nordin

Ordinarie Extern

Grant Thornton

Valberedning

Louiza Lindbäck

Sammanställande

Margareta Perman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2017-02-22. Extra stämma med anledning av omröstning angående vindsfrågan.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stockholm Stören 15	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners (Bostadsrätternas fastighetsförsäkring).

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.

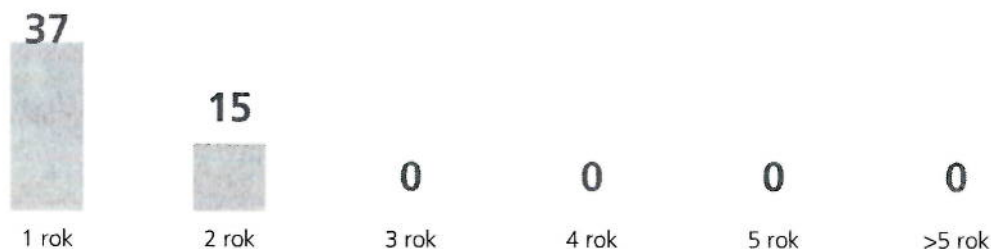
Värdeåret är 1934.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 290 m², varav 1 985 m² utgör lägenhetsyta och 305 m² 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 ²	Löpande
Tobaksaffär	32 m ²	2017-01-01
Café	31 m ²	Löpande
Kakeldax	113 m ²	Löpande
Låsmakarna	79 m ²	Löpande
Svenska UMTS Nät	2 m ²	Löpande
TeliaSonera Mobile Networks	2 m ²	Löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

SOV

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Övrig information

I och med att en ombyggnation av vinden skulle länkas ihop med ett antal renoveringar kallade styrelsen till en extrastämman 22/2-2017. Där röstade medlemmarna JA för en ombyggnation av vinden till lägenheter. *BDV*

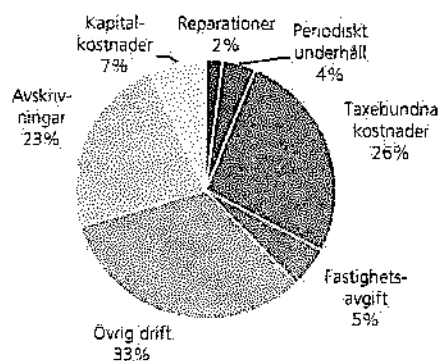
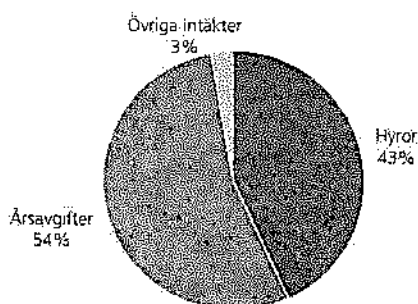
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 806 357	904 781
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 067 591	2 076 489
Finansiella intäkter	8 113	2 561
Medlemsinsatser / upplåtelseavgifter	0	3 505 000
Ökning av långfristiga skulder	0	3 464 083
Ökning av kortfristiga skulder	0	286 175
Minskning kortfristiga fordringar	0	119 438
	2 075 705	9 453 746
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 777 282	3 257 157
Finansiella kostnader	178 676	295 013
Ökning av kortfristiga fordringar	32 045	0
Minskning av långfristiga skulder	53 528	0
Minskning av kortfristiga skulder	117 314	0
	2 158 844	3 552 170
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 723 217	6 806 357
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-83 140	5 901 576

*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 1 268 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.

BN

Väsentliga händelser under räkenskapsåret Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Stören 15 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016.

Allmänt om verksamheten

2001 bildades föreningen och förvärvade 2010 tomträtten till fastigheten Stören 15 i Stockholm från AB Familjebostäder. I föreningens hus finns 52 bostadslägenheter, varav 48 lägenheter idag är upplåtna med bostadsrätt och 4 är hyresrätter. Därutöver finns 5 lokaler samt mobilmaster på taket för vilken föreningen erhåller hyra. Samtliga lokaler är uthyrda.

Föreningen beskattades under det senaste verksamhetsåret som en äkta bostadsrättsförening. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten. Därutöver har styrelsen haft kontinuerlig mail och telefonkontakt. Information till medlemmarna har skett via epost, anslag i porten samt via nyhetsbrev.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsarbetet i helhet

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat med att fördela arbetsbördan mellan styrelsemedlemmarna, få en struktur på ansvarsområden samt utföra de löpande åtgärder som krävts.

Mycket energi och tid har lagts på fönsterrenoeringen samt vindsprojektet.

Underhålls- och förbättringsarbeten m.m.

Att det finns ett renoveringsbehov i fastigheten har tidigare styrelser fastställt, och under året har vi jobbat med fönsterrenoeringen. Efter en utredning ifall balkonger var möjligt, där vi tyvärr fick indikationer av stadsbyggnadskontoret att det inte var möjligt, fortsatte arbetet med att fastställa ett kontrakt med en entreprenad. Då det inte är optimalt att renovera under vinterhalvåret beslutade styrelsen att renoveringen skall ske våren/sommaren 2017.

Andra åtgärder kan länkas ihop vid en eventuell ombyggnad av vinden. Därför har styrelsen jobbat med att förstå vad en ombyggnad av vinden skulle innebära och hur det skulle påverka föreningens ekonomi. Vid en ombyggnad av vinden till lägenheter skulle intäkterna från dessa täcka stora delar av de renoveringar vi behöver göra i huset inom de närmaste 1-3 åren (baserat på underhållsplanen utförd av företaget Rejal Byggkonsult AB). Det är framförallt el-stammar, isolering av vind, värmesystem, ventilationssystem, yttertak, duschrummen, fasader samt alla fönster. Se punkten "Ekonomi" nedan för mer detaljer kring föreningens ekonomi.

Övrigt

Händelser under 2016:

- Föreningen har sagt upp sitt avtal med ComHem, dock har vi 2års uppsägningstid.
- En trädgårdsgrupp har installerad utemöbler och växter för en hemtrevlig innergård
- Föreningen har sagt upp avtalet med Fortum, där vi har 1års uppsägningstid. Nytt elavtal skall förhandlas under 2017.
- Föreningen har sagt upp avtalet med Intrum Justitia då vi inte längre har något behov av ett kontrakt med inkassoföretag. De ärenden som varit aktuella hos dem är nu avslutade och SBC har hand om alla ev. nya inkassoärenden
- Grovsoprummet har länge missbrukats och styrelsen har beslutat att endast ha den öppen under begränsade tider.
- Tobaksaffären har blivit Frisörsalong
- Vi har ett nytt café i huset.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 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: 54
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Soliditet (%)	67	67	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-449	-2 037	-305	-94
Nettoomsättning (tkr)	2 067	2 057	2 109	1 943

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 985 m² bostäder och 305 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	37 100 534	0	0	37 100 534
Upplåtelseavgifter	4 137 799	0	0	4 137 799
Fond för yttre underhåll	821 837	150 645	128 898	542 294
S:a bundet eget kapital	42 060 170	150 645	128 898	41 780 627
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 044 440	-150 645	-2 165 557	-1 728 238
Årets resultat	-449 210	-449 210	2 036 659	-2 036 659
S:a ansamlad förlust	-4 493 650	-599 855	-128 898	-3 764 897
S:a eget kapital	37 566 520	-449 210	0	38 015 730

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-449 210
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 893 795
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 645
summa balanserat resultat	-4 493 650

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

103 000
-4 390 650

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 066 800	2 057 028
Övriga rörelseintäkter	Not 3	791	19 461
Summa rörelseintäkter		2 067 591	2 076 489
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 490 148	-2 929 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-220 133	-193 671
Personalkostnader	Not 6	-67 000	-133 680
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-568 957	-563 540
Summa rörelsekostnader		-2 346 239	-3 820 697
RÖRELSERESULTAT		-278 648	-1 744 207
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 113	2 561
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 676	-295 013
Summa finansiella poster		-170 563	-292 452
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-449 210	-2 036 659
ÅRETS RESULTAT		-449 210	-2 036 659

EPV

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	48 518 030	49 042 417
Maskiner och inventarier	Not 9	668 546	713 116
Summa materiella anläggningstillgångar		49 186 576	49 755 533
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
49 186 576			
49 755 533			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	22 062
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	6 513 757	257 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	87 185	83 190
Summa kortfristiga fordringar		6 600 942	363 084
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		265 505	6 554 457
Summa kassa och bank		265 505	6 554 457
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
6 866 446			
6 917 541			
SUMMA TILLGÅNGAR			
56 053 022			
56 673 074			

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 238 333	41 238 333
Fond för yttre underhåll	Not 12	821 837	542 294
Summa bundet eget kapital		42 060 170	41 780 627
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 044 440	-1 728 238
Årets resultat		-449 210	-2 036 659
Summa fritt eget kapital		-4 493 650	-3 764 897
SUMMA EGET KAPITAL		37 566 520	38 015 730
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	17 522 036	17 629 092
Summa långfristiga skulder		17 522 036	17 629 092
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	53 528	0
Leverantörsskulder		145 882	353 519
Skatteskulder		248 382	235 240
Övriga skulder		98 017	80 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	418 657	358 601
Summa kortfristiga skulder		964 466	1 028 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 053 022	56 673 074

82V

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande 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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 120 581	1 101 697
Hyror bostäder	139 283	166 599
Hyror lokaler momspliktiga	656 164	590 066
Hyror lokaler	93 316	94 857
Fastighetsskatt	0	41 720
Elintäkter	0	44 056
Värmeintäkter	43 476	0
Utförda arbeten	0	2 901
Överlåtelse	0	8 898
Pantsättning	0	6 224
Avgift andrahandsuthyrning	14 039	0
Öresutjämning	-58	10
	2 066 800	2 057 028

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	791	19 461
	791	19 461

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	31 472	15 211
	Fastighetsskötsel beställning	21 842	12 956
	Snöröjning/sandning	15 584	0
	Städning entreprenad	122 256	56 073
	Städning enligt beställning	13 407	0
	Mattvätt/Hyrmattor	3 899	0
	Hissbesiktning	2 313	0
	Myndighetstillsyn	0	6 475
	Gemensamma utrymmen	1 398	0
	Gård	1 383	0
	Serviceavtal	1 488	0
	Förbrukningsmateriel	4 178	4 161
		219 219	94 876
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 712	449 630
	Hyseslägenheter	0	175 479
	Lokaler	11 953	411 002
	Gemensamma utrymmen	10 063	214 905
	Tvättstuga	4 972	934
	Lås	313	0
	Installationer	0	16 256
	VVS	6 828	23 799
	Värmeanläggning/undercentral	0	24 396
	Ventilation	0	81 638
	Elinstallationer	0	18 082
	Hiss	10 570	2 851
	Huskropp utvändigt	0	107
	Fasad	0	4 951
	Fönster	0	256 368
	Mark/gård/utemiljö	0	154 991
	Övrigt	0	5 077
		53 409	1 840 467
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	103 034	0
		103 034	0
	Taxebundna kostnader		
	El	73 355	71 362
	Värme	459 759	406 521
	Vatten	63 872	47 560
	Sophämtning/renhållning	69 379	91 367
		666 365	616 811
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 002	49 664
	Tomträttsavgäld	225 450	183 300
	Kabel-TV	13 547	26 392
	Bredband	27 036	0
		318 036	259 356
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	130 086	118 296
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 490 148	2 929 806



Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	475	470
	Juridiska Åtgärder	33 751	8 750
	Inkassering avgift/hyra	5 100	8 733
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 262	23 824
	Föreningskostnader	6 954	38 805
	Styrelseomkostnader	483	5 858
	Fritids- och trivselkostnader	0	567
	Förvaltningsarvode	84 693	81 401
	Förvaltningsarvoden övriga	870	5 280
	Administration	20 405	3 570
	Korttidsinventarier	5 342	1 404
	Konsultarvode	32 997	9 209
	Föreningsavgifter	0	5 800
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	0
		220 133	193 671

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 982	102 982
	Sociala kostnader	16 018	30 698
		67 000	133 680

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	524 387	518 970
	Inventarier	44 570	44 570
		568 957	563 540

QV

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 421 855	50 421 855
	Utgående anskaffningsvärde	50 421 855	50 421 855
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 379 438	-860 468
	Årets avskrivningar enligt plan	-524 387	-518 970
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 903 825	-1 379 438
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 518 030	49 042 417
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 522 000	18 382 000
	Taxeringsvärde mark	31 693 000	24 584 000
		50 215 000	42 966 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 493 000	39 784 000
	Lokaler	3 722 000	3 182 000
		50 215 000	42 966 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	891 395	891 395
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	891 395	891 395
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-178 279	-133 709
	Årets avskrivningar enligt plan	-44 570	-44 570
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-222 849	-178 279
	Redovisat restvärde vid årets slut	668 546	-713 116
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	6	5 932
	Momsavräkning	53 794	0
	Klientmedel hos SBC	6 457 713	251 900
	Inkasso	2 244	0
		6 513 757	257 832

OPV

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	17 616	16 769
	Kabel-TV	3 441	0
	Bredband	5 328	8 696
	Tomträttsavgäld	60 800	51 925
	Övriga interimfordringar	0	5 800
		87 185	83 190

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	542 294	413 396
	Reservering enligt stadgar	150 645	128 898
	Reservering enligt stämmobeslut	128 898	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	821 837	542 294

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,080 %	2 038 286	2 054 742	2017-11-03
	SBAB	1,060 %	6 488 445	6 500 000	2017-08-15
	SBAB	1,060 %	5 551 913	5 574 350	2017-09-05
	SBAB	1,110 %	3 496 920	3 500 000	2017-09-07
	Summa skulder till kreditinstitut		17 575 564	17 629 092	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-53 528	0	
			17 522 036	17 629 092	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 307 924 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 400 000	19 400 000

BRV

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Städning entreprenad	11 260	0
	El	6 458	6 479
	Värme	64 762	62 356
	Sophämtning	3 029	4 697
	Extern revisor	25 000	25 000
	Arvoden	50 982	0
	Sociala avgifter	16 018	0
	Ränta	554	0
	Upplupna driftkostnader	4 735	4 033
	Förutbetalda avgifter och hyror	235 859	256 036
		418 656	358 601

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 25/4 2017



Lars-Åke Edenfeldt
Ledamot



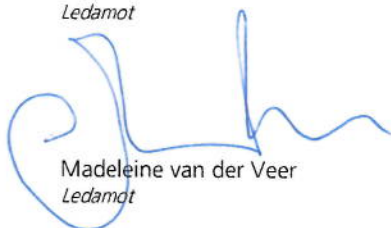
Dal-Chung Kim
Ledamot



Inger Katarina Marteleur
Ledamot



Gautam Parekh
Ledamot



Madeleine van der Veer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/5 - 2017



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 2016.

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 2016 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 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 2016 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 revisionssed 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 betryggande 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 2 maj 2017



Bodil Nordin

Auktoriserad revisor