

Årsredovisning

för

Brf Stören 15

769607-1690

Räkenskapsåret

2015_{fr}

Styrelsen för Brf Stören 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stören 15 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015.

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2001 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 som samt mobilmaster på taket för vilka föreningen erhåller hyra. Samtliga lokaler är uthyrda.

Föreningen beskattades under det senaste verksamhetsåret som en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten. Därutöver har styrelsen haft kontinuerlig mail och telefonkontakt.

Information till medlemmarna har skett via föreningens hemsida (<http://storen15.se>), anslag i porten samt via nyhetsbrev.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsarbetet i helhet

Under verksamhetsåret har mycket av styrelsearbetet lagts ned på att påbörja och genomföra de underhållsåtgärder som rekommenderades i den underhållsplan som togs fram 2014, v.g. se separat punkt nedan.

Styrelsen har även gjort en upphandling av ny ekonomisk förvaltare vilket resulterat i att SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB tagit över uppdraget från Hemgården från och med 1 januari 2016.

Föreningen har under året sålt en av de 5 bostadshyresrätter som finns i fastigheten. Försäljningen av denna innebär en hel del arbete för styrelsen med sanering och renovering men var en mycket välkommen inkomst för föreningens ekonomi i och med de stora underhållskostnader som varit under året.

Underhålls- och förbättringsarbeten m.m.

2014 lät styrelsen ta fram en underhållsplan för fastigheten, vilken finns att ladda ner på föreningens hemsida. I denna rekommenderades fönster- och fasadrenovering, åtgärdande av termostater/värmecentral och dränering av innergården under 2015-2016. Vid ytterligare inspektion av fasaden konstaterades att renovering av denna kan anstå ytterligare ett par år varför styrelsen valt att avvakta med denna och prioritera de andra rekommenderade underhållsåtgärderna.

Innergårdens dränering har varit mycket bristfällig där bland annat dagvattnet runnit mot fasaden istället för bort från den vilket skadar fastigheten. Styrelsen anlät dräneringsföretaget Drenera AB för dränering och upprustning av innergården. Som en del i dräneringsarbetet togs trappen ned till cykelrummet bort (ny ingång via källaren) och grunden isolerades. Arbetet startade i mitten på augusti. Förutom att dräneringsarbetet var betydligt mer omfattande än förutspått hade Drenera problem med en

av sina underleverantörer vilket ledde till förseningar men i början av november var arbetet klart. Tidigare har innergården varit grusad, efter dräneringen lades gatsten. Dessutom byggdes en ny trapp till entrén och cykelställ och belysning sattes upp vilket gett innergården ett rejält ansiktslyft.

Under de senaste åren har det varit stora problem med sophanteringen i fastigheten då det i princip varje vecka varit stopp i den sopkarusell som soporna hamnar i när de åkt ned i sopnedkastet. Systemet har dessutom varit underdimensionerat. I samband med dräneringen av innergården beslutades därför att sopnedkastet skulle stängas och istället har sopkärl placerats på innergården.

Fasaden på sockelplan har varit i mycket dåligt skick och även om fasaden i helhet ej behövde renoveras i år så fanns ett stort renoveringsbehov av detta plan, där puts ramlat av och metallister stack rakt ut vilket inneburit en potentiell skaderisk. Under hösten renoverades därför detta plan och i samband med renoveringen byttes även samtliga skyltfönster i hyreslokalerna ut till värmeisolerande två-glas. Föreningen står för uppvärmning av lokalerna och dessa kostnader kommer att minska betydligt i och med fönsterbytet. Dessutom renoverades markiserna.

Under december 2014 genomfördes en obligatorisk besiktning (s.k. OVK-besiktning) av ventilationen i huset. De anmärkningar som konstaterades vid besiktningen åtgärdades under 2015.

Fönstren är gamla och en del i dåligt skick, initialt planerades byte/renovering av dessa under 2015. Styrelsen har påbörjat detta arbete och bland annat gjort ett provmontage av ett fönster. Att åtgärda fönstren beräknas kosta mellan 1-1,5 miljoner kronor och är en relativt stor investering för föreningen. Fördelarna med åtgärdandet är att dyra reparationer av enskilda fönster undviks, det blir avsevärt bättre värmeisolering, bättre buller-/ljudisolering och att fönstren inte kommer behöva underhållas på 20 år. Med tanke på den höga kostnad detta arbete innebär och den tid som måste läggas ned har styrelsen beslutat om att avvakta till 2016 med projektet då vi under 2015 redan genomfört flera större projekt. Styrelsen anser att anlåtande av en byggkonsult är ett måste vid genomförandet av ett projekt av den här storleken och upphandling av denne har påbörjats.

Föreningens värmecentral (inkl. pumpar etc.) är gammal och har dålig prestanda vilket orsakar bristfällig fördelning av värmen i huset samt höga värmekostnader. Eskil Stenstrand som sitter som suppleant i styrelsen är VVS-projektör och konsult och har genomfört en grundlig utredning av statusen på värmesystemet och utifrån denna tagit fram relationshandlingar och förfrågningsunderlag för investering i nytt värmesystem. Upphandling kommer att ske i början på 2016 och planen är att detta ska installeras under 2016. Investeringen i en ny värmecentral förväntas på några års sikt "betala av sig själv" genom sänkta värmekostnader.

Övrigt

Inventering av cykelförrådet och samtliga vindsförråd har genomförts och övergiven egendom har rensats bort. I samband med detta genomfördes även rättsanering i källaren.

Nya eluttag har satts upp i trapphuset för att möjliggöra ordentlig städning med dammsugning.

I syfte att främja kommunikationen med medlemmarna har styrelsen införskaffat en ny anslagstavla i entrén.

Många boende önskar att bygga dusch i sina lägenheter och styrelsen ser inga hinder för detta, däremot behövs styrelsens godkännande vid en sådan ombyggnation. Styrelsen har under året arbetat fram ett dokument där det framgår vilka krav vi ställer för att godkänna en ansökan om ombyggnation av lägenheten och vilka uppgifter som vi önskar få in för att kunna ta ställning till detta. Detta dokument finns att ladda ner på hemsidan.



Händelser under 2015

- Ny sophantering
- Dränering av gården
- Upprustning av gårdens miljö
- Isolerade skyltfönster
- Renovering av fasadens sockel
- Inventering av vindskontor
- Utrensning av skräp på vind och i källare
- Utrensning av övergivna cyklar
- Inventering av tvättstugans bokningssystem
- Provmontage av förslag till fönsterrenovering
- Utredning av vilken byggkonsult vi ska anlita till fönsterrenoveringen
- Uppgradering av tillgängligheten av eluttag i fastigheten
- Sanering av råttor i källaren
- Renovering av vattenlås i källaren
- Stamspolning av den södra duschrumsstammen
- Ny informationstavla i trappen
- Upphandling av ny ekonomiskförvaltare (SBC)
- Upphandling av nytt städföretag
- Utveckling av de dokument och krav som föreningen ska ställa på medlemmar i samband med ombyggnation
- Omförhandling av hyror
- Uppföljning av dödsboets skulder för hyresgäst i lägenhet 1774
- Sanering av lägenhet 1774
- Försäljning av lägenhet 1774
- Analys av vattnet i värmesystemet
- Utredning av statusen på värmesystemet, relationshandlingar och förfrågningsunderlag (Eskil Stenstrand)
- Tecknat nytt lån på tre miljoner för renoveringsprojekt
- Fortsatt utvärdering av vindprojektet
- Vidareutbildning av styrelsemedlemmar, medverkan på kurser och mässor



Ekonomi

Någon ändring av årsavgifterna har inte skett under 2015.

Under 2014 höjde Stockholm stad tomträttsavgälden från 158 900 till 207 700 kr (juli 2015 - juni 2016), 243 200 kr (juli 2016 - juni 2017) och därefter 278 700 kr per år. Den nya tomträttsavgälden gäller fram till 30 juni 2025.

Styrelsen har under året arbetat vidare för att sänka föreningens kostnader. Styrelsen överväger fortfarande möjligheterna att stänga grovsoprummet då detta kostar föreningen ca 40 000 kr per år. Enligt den enkätundersökning som styrelsen genomförde 2014 var en övervägande majoritet (drygt 70 procent) för en stängning av grovsoprummet.

På motsvarande sätt som styrelsen arbetat med att sänka föreningens kostnader har arbete även nedlagts för att öka intäkterna. Då hyrorna för bostadshyresgästerna inte höjts sedan 2010 genomförde styrelsen förhandlingar med Hyresgästföreningen vilket ledde till en hyreshöjning på 2,2 % 2015. Under 2016 kommer en ny hyresförhandling att genomföras. Styrelsen har fortsatt att arbeta vidare med frågan om försäljning av råvinden för omvandling till vindsvåningar. Utöver försäljningslikviden skulle en sådan omvandling generera ökade löpande intäkter i form av avgifter från nya medlemmar.

Försäljningen av lägenhet 1774 tillförde föreningen 3,5 miljoner minus mäklararvode på 50 000 kronor.

Från och med räkenskapsåret 2014 har en ny normgivning trätt ikraft på redovisningsområdet, vilken innebär att föreningen har upprättat årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Styrelsen har beslutat att tillämpa regelverket K2. Detta innebär att föreningen fr.o.m. 2014 tillämpar linjär avskrivning med en avskrivningstid på 100 år.

De planerade underhållsåtgärderna kommer i första hand att finansieras genom avsatta medel och banklån.

Resultaträkningen

Bostadsrättsföreningens intäkter låg på drygt 2 miljoner och bestod till övervägande delen av årsavgifterna från medlemmarna, hyror från lokalerna samt mobilmasterna på taket.

Föreningens kostnader är främst driftkostnader (värme, vatten, el, sophämtning, städning etc.), räntor på banklånen, tomträttsavgäld samt reparation och underhåll och så vidare. Den enskilt största driftkostnaden är uppvärmningen som styrelsen arbetar med att åtgärda (se närmare under "Underhålls- och förbättringsarbeten" ovan).

Föreningens resultat för 2015 slutar med en förlust på drygt 2 030 000 kr. Att en förening redovisar underskott betyder dock inte att ekonomin är dålig. Årets avskrivningar uppgick till ca 560 000 kr. Avskrivningen är en bokföringspost och alltså ingen faktisk utgift som belastar föreningen.

Balansräkningen

Balansräkningen visar vilka tillgångar, skulder och eget kapital föreningen hade vid bokslutet.

Tillgångarna är i princip marken och byggnaderna som hade ett bokfört värde om drygt 49 miljoner 2015. Taxeringsvärdet för byggnader och mark 2015 var 42 966 000 kr. Enligt våra stadgar ska varje år minst 0,3% av taxeringsvärdet avsättas till en fond för yttre underhåll vilket blev i storleksordningen 128 000 kr.

Av omsättningstillgångarna består ca 6,8 miljoner av kassa och bank för att betala löpande utgifter samt underhåll av fastigheten.

Under 2015 upptogs ett lån på 3 miljoner hos SBAB för nödvändiga renoveringsåtgärder som dränering *en*

av innergården.

Föreningens långfristiga skulder är fastighetslån hos SBAB om totalt 17,6 miljoner kronor. De kortfristiga skulderna består av skatteskulder, leverantörsskulder m.m. och uppgår till drygt 1 miljon kr. Eget kapital är i huvudsak bundet som medlemsinsatser och fond för yttre underhåll och uppgår till drygt 38 000 000 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början: 56

Antalet medlemmar vid årets slut: 55

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Extern förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har skötts av Hemgården Förvaltningsaktiebolag.

Fastighetsförvaltningen har skötts av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 058	2 109	1 943	1 868
Resultat efter finansiella poster	-2 037	-305	-94	-669
Eget kapital	38 016	36 547	36 852	36 946
Soliditet (%)	67	71	71	71

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 728 238
årets förlust	-2 036 659
	-3 764 897

behandlas så att	
till reservfond för yttre underhåll	128 898
i ny räkning överföres	-3 893 795
	-3 764 897

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 057 568	2 109 450
Övriga rörelseintäkter		18 921	-34 667
Summa rörelseintäkter		2 076 489	2 074 783
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-2 966 491	-1 335 903
Övriga externa kostnader	3	-156 985	-262 432
Personalkostnader		-133 680	0
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-563 540	-304 293
Summa rörelsekostnader		-3 820 696	-1 902 628
Rörelseresultat		-1 744 207	172 155
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 561	4 560
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 013	-481 401
Summa finansiella poster		-292 452	-476 841
Resultat efter finansiella poster		-2 036 659	-304 686
Resultat före skatt		-2 036 659	-304 686
Årets resultat		-2 036 659	-304 686



Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	49 042 417	49 561 387
Inventarier och installationer	6	713 116	757 686
Summa materiella anläggningstillgångar		49 755 533	50 319 073
Summa anläggningstillgångar		49 755 533	50 319 073
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 062	34 857
Övriga fordringar		5 932	104 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	83 190	90 959
Summa kortfristiga fordringar		111 184	230 622
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 806 357	904 781
Summa kassa och bank		6 806 357	904 781
Summa omsättningstillgångar		6 917 541	1 135 403
SUMMA TILLGÅNGAR		56 673 074	51 454 476

Balansräkning Not 2015-12-31 2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 238 333	37 733 333
Fond för yttre underhåll		542 294	413 396
Summa bundet eget kapital		41 780 627	38 146 729
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 728 238	-1 294 653
Årets resultat		-2 036 659	-304 686
Summa fritt eget kapital		-3 764 897	-1 599 339
Summa eget kapital		38 015 730	36 547 390
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	17 629 092	14 165 009
Summa långfristiga skulder		17 629 092	14 165 009
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		353 519	86 918
Skatteskulder		235 240	233 524
Övriga skulder		64 873	112 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	374 620	308 707
Summa kortfristiga skulder		1 028 252	742 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 673 074	51 454 476

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		19 400 000	19 400 000
Summa ställda säkerheter		19 400 000	19 400 000

Ansvarförbindelser

Inga

Inga 

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Avskrivning fastighet

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,04 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från anskaffningstillfället.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansslutning. *JA*

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015	2014
Årsavgifter, bostäder	1 101 697	1 098 816
Hyror, bostäder	166 599	174 036
Hyror, lokaler	684 923	680 011
Övriga debiteringar	104 349	156 586
	2 057 568	2 109 449

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	54 684	45 231
Städ	56 073	42 566
OVK	0	18 326
Hissbesiktning	0	2 173
Fastighetsel	71 362	67 033
Fjärrvärme	406 521	382 461
Vatten	47 560	37 504
Avfallshantering	91 367	70 746
Fastighetsförsäkringar	49 664	51 509
Tomträttsavgälder	183 300	158 900
Fastighetsskatt	118 296	116 944
Kabel-TV och internet	26 392	40 115
Övriga driftskostnader	20 805	9 430
Korrigerig moms-kostnad 2012	0	-26 617
Reparationer och underhåll	449 630	0
Reparation/underhåll av bostäder	175 479	0
Reparation/underhåll av lokaler	411 002	0
Reparation/underhåll gemensamma utrymmen	215 839	60 572
Reparation/underhåll VA, sanitet	23 799	52 340
Reparation/underhåll värme	24 396	158 831
Reparation/underhåll ventilation	81 638	0
Reparation/underhåll el	18 082	0
Reparation/underhåll hissar	2 851	10 182
Reparation/underhåll övriga installationer	16 256	0
Reparation/underhåll fönster	256 368	27 384
Reparation/underhåll markytor	154 991	0
Reparation/underhåll övrigt	10 135	10 274
	2 966 490	1 335 904

32

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier & material mm	5 565	20 814
Administrationskostnader	18 074	9 770
Föreningsomkostnader (stämmo- & styrelsekostnader mm.)	19 493	3 593
Revision	23 824	93 436
Arvode kameral förvaltning	54 884	47 562
Konsultarvoden	9 209	2 500
Advokat- och rättegångskostn	8 750	0
Övriga kostnader	17 187	84 756
	156 986	262 431

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,04 %
Inventarier, säkerhetsdörrar	5 %

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 421 855	50 421 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 421 855	50 421 855
Ingående avskrivningar	-860 468	-600 745
Årets avskrivningar	-518 970	-259 723
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 379 438	-860 468
Utgående redovisat värde	49 042 417	49 561 387
Taxeringsvärden byggnader	18 382 000	18 382 000
Taxeringsvärden mark	24 584 000	24 584 000
	42 966 000	42 966 000
Bokfört värde byggnader	49 042 417	24 673 714
Bokfört värde mark		24 887 673
	49 042 417	49 561 387

for

Not 6 Installation av säkerhetsdörrar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	891 395	891 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	891 395	891 395
Ingående avskrivningar	-133 709	-89 139
Årets avskrivningar	-44 570	-44 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-178 279	-133 709
Utgående redovisat värde	713 116	757 686

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbet. försäkringspremier	16 769	41 210
Förutbet. tomträttsavgäld	51 925	39 725
Förutbet. kabel-TV o internet	8 696	0
Förutbet. förvaltningskostn.	0	4 224
Övriga interimfordringar	5 800	5 800
	83 190	90 959

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	36 290 013	1 443 320	413 396	-1 294 653	-304 686
Ökning av insatskapital	810 521	2 694 479			
Disposition av föregående års resultat:			128 898	-433 584	304 686
Årets resultat					-2 036 659
Belopp vid årets utgång	37 100 534	4 137 799	542 294	-1 728 237	-2 036 659

Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors-ändringsdag	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB, 21620351 (rörlig)	0,97	2016-02-03	2 054 742	2 069 937
SBAB, 21620432	0,94	2016-02-15	6 500 000	6 500 000
SBAB, 21620440	0,87	2016-03-04	5 574 350	5 595 072
SBAB, 26168244	0,86	2016-03-07	3 500 000	
			17 629 092	14 165 009

ea

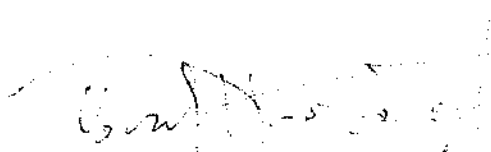
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Uppl lagstadg sec o övr avg	16 018	0
Förutbet avg o hyror	256 036	203 534
Upplupna elkostnader	6 479	7 901
Upplupna fjärrvärmekostnader	62 356	72 272
Upplupna kostnader för avfallshantering	4 697	0
Upplupna driftskostnader	4 033	0
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
	374 619	308 707

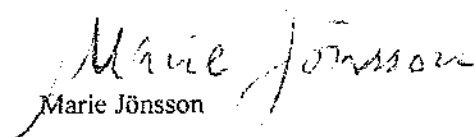
Stockholm 2016-05-02



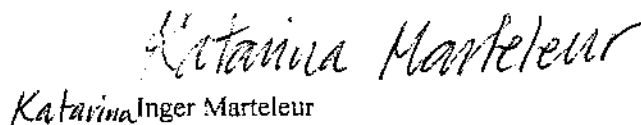
Cecilia Edström



Thomas Häggqvist



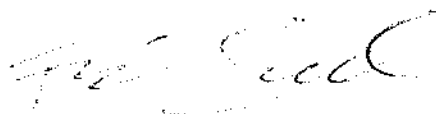
Marie Jönsson



Katarina Inger Marteleur



Jan Erik Ohlin



Frida Sundh

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-02



Bodil Nordin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stören 15 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 10 juni 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Stören 15 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

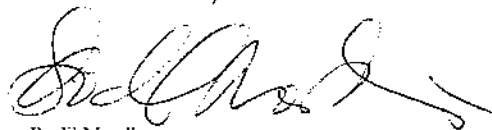
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2016



Bodil Nordin

Auktoriserad revisor

