



BRF SKOGALUNDSKLIPPAN ÅRSREDOVISNING 2015

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Skogalundsklippan i Nacka (org. nr 7164180668) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2015

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsföretag) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Sicklaön 173:3, Nacka. Fastigheten bebyggdes år 1984-1985. Föreningen upplåter lägenheter med bostadsrätt och en lokal med hyresrätt.

Fastigheterna är fullvärdes försäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Fastighetsbesiktning har utförts 2015-09-04.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2015-05-05. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 254 medlemmar.

Styrelse

Sören Lövkvist	ordförande, hemsida
Hans Östlund	vice ordförande, ansvarig för drift, hissar, belysning, brandskydd
Bengt Björkman	sekreterare, ansvarig för information, överlåtelse
Ann-Sofie Thorsson	kassör, ansvarig för ekonomiförvaltning
Monica Endermark	ledamot, ansvarig för gästlägenhet, föreningslokal, bastu, tvättstugor

Suppleanter

Göran Andersson	suppleant, ansvarig för utomhusmiljö, trädgård, miljöstuga
Rosita Marttinen	suppleant, ansvarig för gästlägenhet, föreningslokal, bastu, tvättstugor
Sture Billroth	suppleant, ansvarig för drift, el, teleteknik

NE HB
Bost. Sall

I tur att avgå vid föreningsstämman är Sören Lövkvist, Hans Östlund och Monica Endermark, Bengt Björkman och Ann-Sofie Thorsson har ett år kvar på sitt mandat.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 styck protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter Sören Lövkvist, Bengt Björkman, Hans Östlundh, Ann-Sofie Thorson och Monica Endermark, två i förening. För utkvittering av försändelser till föreningen, ass, rek, tecknar ovanstående styrelsemedlemmar föreningen var för sig.

Revisor

Av föreningsstämman vald revisor är revisor anställd av Bo Revision AB.

Valberedning

Valberedningen har under året varit, Ebbe Lindström, Carl-Mikael Brännström och Claire Elfver-Barnaville som också är sammankallande.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 204 medlemslägenheter har under året 19 överlåtits.
Att jämföra med 16 överlåtelser 2014 och 19 överlåtelser 2013.

På föreningens fastigheter finns för uthyrning till medlemmar 100 parkeringsplatser, 72 garageplatser samt 2 MC platser.

Föreningen äger en föreningslokal, en bastuanläggning, en gästlägenhet och en lokal vilken hyrs ut som förskola.

Förvaltning

Den administrativa, ekonomiska och delar av den tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm.

Reviderade stadgar

Den extra föreningsstämman 2014-11-25 behandlade styrelsens förslag till ändring av föreningens stadgar. Stämman godkände enhälligt de föreslagna ändringarna.

Slutgiltiga beslutet att anta de nya stadgarna togs enhälligt på föreningsstämman 2015-05-05.

De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2015-06-24.

KW

Ekonomi

Resultat och ställning

Siffror i Mkr	2011	2012	2013	2014	2015
Nettomsättning	12,4	12,6	12,5	12,7	12,7
Resultat efter finansiella poster	-0,1	0	0,5	-1,9	0,6
Likvid (kvot)	1	1,2	1,4	1,1	1,7
Rörelsekapital	0	0,5	0,8	0,3	2,2
Soliditet (procent)	17%	17%	18%	16%	21%

Likviditeten är omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder. Rörelsekapitalet visar med hur mycket omsättningstillgångarna överstiger de kortfristiga skulderna. Föreningens likviditet och rörelsekapital innebär att föreningen inte behöver nyttja kortfristiga krediter för de löpande betalningarna.

Soliditeten mätt som eget kapital genom totalt kapital, har efter en nedgång 2014 ökat och är nu högre än tidigare år, vilket är klart positivt för föreningens ekonomi.

Resultatet för 2015 blev klart bättre än budget, +0,6 Mkr mot budgeterat +0,1 Mkr.

Övriga nyckeltal, ekonomi

Nyckeltal syftar till att ge bostadsrättsföreningen ekonomiska incitament för styrning och ledning av den egna föreningen.

Nyckeltalen speglar föreningens ekonomi över tiden samt jämförs med en likvärdig grupp av bostadsrättsföreningar, i detta fall mer än hundra föreningar i Stockholmsområdet.

I jämförelsegruppen ingår bostadsrättsföreningar med samma storlek (+/-50 lägenheter).

Kronor per kvm	2011	2012	2013	2014	2015	Nedre		Övre
						kvartil	Median	kvartil
Årsavgift	794	794	794	794	794	496	622	808
Räntekostnad	215	195	172	156	131	45	88	169
Belåningsgrad	5 519	5 453	5 368	5 468	5 138	1 948	2 898	4 940
Avskrivningar	87	87	83	82	76	64	88	139

Föreningen har ett fortsatt stort ränteberoende på grund av stora lån. Förenings lån har under 2015 minskat med 4,8 Mkr.

Övriga nyckeltal, drift

Kronor per kvm	2011	2012	2013	2014	2015	Nedre		Övre
						kvartil	Median	kvartil
El	65	65	58	48	23	17	30	51
Värme	85	95	92	89	107	93	115	143
Vatten	34	36	38	48	54	16	20	35
Drift totalt	460	463	450	434	461	253	368	563

I övrigt hänvisas till den ekonomiska rapporten. *KW*

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 20-årig underhållsplan från 2008, vilken uppdateras kontinuerligt. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Under året har ommålning av taken på tvättstugorna och utsidan av föreningslokalen genomförts.

Toaletten i tvättstugan S15 har renoverats och gatubelysningen har bytts ut mot ny modern ledbelysning.

Arbete med att förbättra och åtgärda problem med dåliga hängrännor, snörasskydd och rostiga takhuvar genomfördes under sommarhalvåret 2015. Under hösten genomfördes lagningar av dåliga balkongtak i S20 och S22.

Tyrens AB påbörjade under hösten 2012 kontroll/mätning av sättningar i gästlägenheten, Skogalundsklippan 26. Kontrollerna fortsatte sedan under kommande år.

Mätningen gjord 2014 visade på att en mätpunkt (av 8 mätpunkter) rört sig mer än övriga punkter. Det kan vara så att den delen av huset står på sämre grund än övriga delar.

Den senast mätningen, vilken genomfördes under hösten 2015, visar på att det förekommer mindre rörelser i lägenheten/huset främst i den tidigare nämnda mätpunkten.

Under våren 2016 planeras för en noggrann undersökning av grunden runt huset för att fastställa om det behöver genomföras åtgärder för att förbättra stabiliteten. Uppdraget utförs av Tyrens AB.

Vågen Trädgård har ansvarat för vår utemiljö under sommaren och även för vinterunderhållet vad gäller snöröjning och sandning. Styrelsen är mycket nöjd med hur detta arbete har utförts.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), vilket enligt lag ska genomföras var sjätte år i föreningens lägenheter, påbörjades under 2014 och slutfördes under första kvartalet 2015.

Föreningen har nu en godkänd OVK.

Andra etappen i ombyggnaden av föreningens varmvatten/värme försörjning, utbyte av befintliga ventilationsfläktar mot sk EC-fläktar, genomfördes under året.

Arbetet påbörjades i februari med byte av fläkten i undercentralen Skogalundsklippan 15. Efter utvärdering och mindre justeringar, genomfördes byte av resterande åtta fläktar under juni med gott resultat. Slutbesiktning genomfördes 2015-07-02 med endast två mindre anmärkningar vilka snabbt åtgärdades.

Aktiviteter

Styrelsen har under året genomfört två möten för nyinflyttade i området. Detta för att informera om föreningen och för att ge nyinflyttade möjligheten att träffa styrelsen.

I november genomfördes ett medlemsmöte där styrelsen informerades om status för kapitaltillskottet och om aktuella och kommande händelser i föreningen.

KW

MS
AST. Sull

Kapitaltillskott

Det på föreningsstämman 6:e maj 2014 beslutade kapitaltillskottet om totalt 5 000 tkr, behandlades i Hyresnämnden 18:e juni 2015 och Hyresnämnden godkände 2:a juli 2015 att föreningen får genomföra det beslutade kapitaltillskottet. Beslutet vann laga kraft den 24:e juli 2015.

Styrelsen bestämde därefter tidpunkten för inbetalning av kapitaltillskottet, till den 31:a oktober 2015. I slutet av november hade samtliga berörda lägenhetsinnehavare betalat in sin del av kapitaltillskottet.

De inbetalda pengarna har använts till att lösa två tillfälliga lån på 450 tkr respektive 3 000 tkr. Under 2016 planeras för extra amorteringar av lån på ytterligare 2 000 tkr.

Avgifter och hyror

Under året har ingen förändring av avgifterna för lägenheterna genomförts.

Föreningen har inte genomfört någon avgiftsförändring gällande lägenheterna sedan 2005.

Förväntad framtida utveckling

Budget för år 2016

Budgeten för 2016 visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på plus 0,7 Mkr. Fastighetskostnaderna, exklusive avskrivningar, uppgår till 9,0 Mkr medan räntekostnaderna uppgår till 1,8 Mkr.

Ingen höjning av lägenhetsavgifterna planeras under 2016.

Framtida underhåll

Av större planerade underhållsåtgärder i framtiden kan nämnas fortsatt renovering/ ombyggnad av hissar. Det återstår 5 hissar att renovera.

Ytterligare arbete med att förbättra och åtgärda problem med hängrännor och balkongtak kommer att genomföras under 2016.

Garagedörrarna är gamla och nedslitna, dessutom uppfyller de inte dagens krav på säkerhet. Föreningen planerar att bytas ut dörrarna mot nya säkrare dörrar under 2016.

Underhållsmålning av fönster kommer att påbörjas i tre trappuppgångar för att fortsätta med resterande trappuppgångar under de kommande fyra åren.

Renovering (relining) av spillvattenledningarna i området bör genomföras inom några år. Under 2016 planeras för filmning/undersökning av ledningarna.

Underhållsplanen visar på ett behov av underhållsåtgärder på ca 1,2 Mkr årligen fram till år 2028.

KW

Övrigt

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till (alla belopp i kr):

Balanserat resultat	2 322 571
Årets resultat	623 914
	<hr/>
	2 946 485

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 1 790 897
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan (budget)	1 175 000
Balanserat resultat	3 562 382
	<hr/>
	2 946 485

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

KW



Org Nr: 716418-0668

Styrelsen för Brf Skogalundsklippan i Nacka

Org.nr: 716418-0668

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

KW

M. Hö
Asst. Sall



Brf Skogalundsklippan i Nacka

		2015-01-01	2014-01-01
		2015-12-31	2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	12 692 418	12 667 517
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-8 495 681	-10 668 792
Övriga externa kostnader	Not 3	-323 051	-238 648
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-241 125	-231 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 103 588	-1 189 342
Summa rörelsekostnader		-10 163 445	-12 327 839
Rörelseresultat		2 528 973	339 678
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 459	6 216
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 907 518	-2 264 857
Summa finansiella poster		-1 905 059	-2 258 641
Årets resultat		623 914	-1 918 962

KW

M HÖ
AST. SK

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	92 071 918	93 175 506
Inventarier och maskiner	Not 8	<u>67 938</u>	<u>67 938</u>
		92 139 856	93 243 444
Summa anläggningstillgångar		<u>92 139 856</u>	<u>93 243 444</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		114 051	81 583
Övriga fordringar	Not 9	5 102 743	3 724 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>180 728</u>	<u>223 380</u>
		5 397 522	4 029 866
Kassa och bank	Not 11	28 760	24 340
Summa omsättningstillgångar		<u>5 426 282</u>	<u>4 054 205</u>
Summa tillgångar		<u>97 566 138</u>	<u>97 297 649</u>

KW

M H.S.
BT A.S.J. S.H.

**Brf Skogalundsklippan i Nacka****Balansräkning** **2015-12-31** **2014-12-31****Eget kapital och skulder**

		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 816 045	11 815 988
Yttre underhållsfond		1 175 617	295 617
		<u>17 991 662</u>	<u>12 111 605</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 322 571	5 121 533
Årets resultat		623 914	-1 918 962
		<u>2 946 485</u>	<u>3 202 571</u>
Summa eget kapital		<u>20 938 147</u>	<u>15 314 176</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	73 379 697	78 192 981
		<u>73 379 697</u>	<u>78 192 981</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 292 399	1 269 355
Leverantörsskulder		368 824	517 289
Aktuell skatteskuld		16 921	11 617
Övriga skulder	Not 15	203 498	228 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 366 652	1 763 948
		<u>3 248 294</u>	<u>3 790 493</u>
Summa skulder		<u>76 627 991</u>	<u>81 983 474</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>97 566 138</u>	<u>97 297 649</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter		98 095 000	98 095 000
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		98 095 000	98 095 000
Summa ställda säkerheter		98 095 000	98 095 000

Inga

Inga

KW

ASST. Sol H.O.



Brf Skogalundsklippan i Nacka

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2). Föreningen följer BFNAR 2009:1.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast om- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,92 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-100 år. Under året har komponenterna skrivits av med 1-10 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande 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. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens skattemässiga underskott är oförändrat ifrån föregående år och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 70 039 263 kr

KW

30
A-ST. Sol
NE



Brf Skogalundsklippan i Nacka

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	11 543 376	11 543 838
Hyrer	950 182	949 356
Övriga intäkter	235 766	221 587
Bruttoomsättning	<u>12 729 324</u>	<u>12 714 781</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-36 900	-47 050
Hyresförluster	-6	-214
	12 692 418	12 667 517
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 474 178	1 334 840
Reparationer	1 004 708	891 070
El	325 995	697 182
Uppvärmning	1 581 435	1 299 560
Vatten	792 127	694 729
Sophämtning	290 119	212 233
Fastighetsförsäkring	119 764	118 519
Kabel-TV och bredband	153 343	156 417
Fastighetsskatt	310 962	305 658
Förvaltningsarvoden	569 910	533 091
Övriga driftskostnader	82 243	62 556
Planerat underhåll	1 790 897	4 362 937
	8 495 681	10 668 792
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	2 500	2 244
Förbrukningsinventarier och varuinköp	105 501	119 297
Administrationskostnader	129 219	82 169
Extern revision	22 650	19 675
Konsultkostnader	58 231	10 313
Medlemsavgifter	4 950	4 950
	323 051	238 648
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	198 000	192 000
Övriga arvoden	5 720	2 860
Sociala avgifter	37 405	36 197
	241 125	231 057
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 721	5 167
Ränteintäkter skattekonto	139	284
Övriga ränteintäkter	599	765
	2 459	6 216
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 907 518	2 265 094
Övriga räntekostnader	0	-237
	1 907 518	2 264 857

kw

ASST. Sall
H.O.



Brf Skogalundsklippan i Nacka

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	105 577 095	105 577 095
Anskaffningsvärde mark	6 214 000	6 214 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 791 095	111 791 095
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-18 615 589	-17 444 195
Årets avskrivningar	-1 103 588	-1 171 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 719 177	-18 615 589
Utgående bokfört värde	92 071 918	93 175 506
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	129 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 291 000	3 291 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 448 000	2 448 000
Summa taxeringsvärde	216 739 000	216 739 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	228 755	228 755
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 755	228 755
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-160 817	-142 869
Årets avskrivningar	0	-17 948
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 817	-160 817
Bokfört värde	67 938	67 938

KW

AS.T. Sell
Me
48

**Brf Skogalundsklippan i Nacka**

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	11 559	11 420			
	Avräkningskonto HSB Stockholm	4 973 547	3 713 482			
	Övriga fordringar	117 637	0			
		5 102 743	3 724 902			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	170 742	158 408			
	Upplupna intäkter	9 986	64 972			
		180 728	223 380			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 11	Kassa och bank					
	Nordea plusgiro	28 760	24 340			
		28 760	24 340			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Medlemsinsatser	Yttre uh	Balanserat	Årets resultat	
		Insatser	Uppl avgifter	fond	resultat	
	Belopp vid årets ingång	8 719 851	3 096 137	295 617	-1 918 962	
	Resultatdisposition			880 000	1 918 962	
	Kapitaltillskott 2015	5 000 057				
	Årets resultat				623 914	
	Belopp vid årets slut	13 719 908	3 096 137	1 175 617	623 914	
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2653001582	0,52%	2015-11-28	16 236 833	0
	Swedbank	2653751640	2,77%	2016-09-26	23 661 597	292 399
	Swedbank	2655395263	2,39%	2020-08-25	17 800 000	0
	Swedbank	2759300573	2,07%	2021-06-23	16 973 666	1 000 000
					74 672 096	1 292 399
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					73 379 697
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					68 210 101
Not 14	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 292 399	1 269 355
					1 292 399	1 269 355
Not 15	Övriga skulder					
	Inre fond				203 498	228 284
					203 498	228 284
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				60 329	313 422
	Förutbetalda hyror och avgifter				971 364	943 793
	Övriga upplupna kostnader				334 959	506 733
					1 366 652	1 763 948

KW



Brf Skogalundsklippan i Nacka

Noter

2015-12-31 2014-12-31

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Stockholm, den 2016-04-19

Ann-Sofie Thorson
Ann-Sofie Thorson

Bengt Björkman
Bengt Björkman

Hans Östlundh
Hans Östlundh

Monica Endermark
Monica Endermark

Sören Lökvist
Sören Lökvist

.....

.....

.....

.....

Min revisionsberättelse har 29-04-16 lämnat beträffande denna årsredovisning

Katya Waher
Katya Waher

Av föreningen vald
revisor.



Till Revisorn i Brf Skogalundsklippan i Nacka

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Skogalundsklippan i Nacka för det räkenskapsår som avslutas 2015-12-31.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 5:12a). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den _____

Styrelsen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skogalundsklippan i Nacka org.nr. 716418-0668

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skogalundsklippan i Nacka 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skogalundsklippan i Nacka 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

den 29/4-2016



BoRevision AB

Katya Waher

Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.