

Årsredovisning
för
Brf Sköntorpshöjden

769619-3403

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Sköntorpshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Siffror inom parentes avser siffror från föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-15 hos Bolagsverket

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), det vill säga en äkta bostadsrättsförening med intäkter från i huvudsak årsavgifter.

Föreningens tomträtt och fastighet

Föreningen förvärvade den 15 juni 2010 tomträtten till Stockholm Säven 4 i Stockholms kommun. Tomtytan är 3265 m². Innehavet är inskrivet den 16 maj 2011. Avgälden är oförändrad i 10 år, t.o.m. den 30 september 2019. Omförhandling ska påkallas i så god tid att nytt avtal träffats senast tolv månader dessförinnan.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i åtta våningar med totalt 65 bostadsrättslägenheter, total boarea 4828 m². På föreningens fastighet finns även ett parkeringsgarage med en yta på 2646 m² fördelat på 105 parkeringsplatser för bil/MC samt tio öppna besöksparkeringar på innergården. Fastigheten färdigställdes 2011 och har värdeår 2011.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Rådum AB för den ekonomiska förvaltningen. Avtalet löper tillsvidare med ett år i taget.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med ADB Fastighetsservice AB för teknisk förvaltning sen den 1 juli 2013. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning samt snöröjning. Avtalet gällde till 2015-06-30 och förlängs därefter årsvis.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har avtal med Mobil Park AB (en del av Q-Park AB) om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet löper tillsvidare med ett år i taget.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har styrelsen arbetat fortlöpande med styrelsearbetet och föreningsfrågor. Styrelsen har följt föreningen ekonomi samt fört dialog med föreningens ekonomiska förvaltare samt revisor kring föreningens ekonomi samt långsiktig planering av denna. Det har bland annat funnits ett behov av att långsiktigt avsätta mer pengar till underhåll samt öka föreningens amorteringar på lånen. Styrelsen har sett det som en viktig fråga att föreningen långsiktigt har en god ekonomi. Beroende på det ekonomiska förutsättningarna under 2016 ser sittande styrelse en möjlighet att göra en extra amortering på föreningens lån som löper ut i slutet på 2016. I samband med föreningsstämman 2015 valdes en ny revisor åt föreningen.

I början på 2015 påbörjade styrelsen arbetet med nya stadgar åt föreningen då bland annat revisor och förvaltare påkallat ett behov av en översyn av stadgarna i samband med förändrade redovisningsregler för bostadsrättsföreningar. De nya stadgarna inkluderade en förändring av hur avsättning skulle ske till fastighetsunderhållet samt en möjlighet för föreningen att ta ut avgift i samband med andrahandsuthyrning. De nya stadgarna antogs på en extra stämma i mars samt på ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har fortsatt sin dialog med JM angående de garantiärenden och problem som funnits. Under våren påbörjade och slutförde JM arbetet med ett nytt tätskikt i garaget. Arbetet fortsatte med tätning av en servicelucka i början av 2016. Det har tidigare funnits avrinningsproblem på besöksparkeringen på gården vilket berodde på igensatt dräneringsrör. JM åtgärdade även detta under 2015 samt den skada som uppstått på en av väggarna i garaget som ett resultat av det. Viss justering i fastighetens undercentral har också utförts för att bland annat komma tillrätta med varmvattenförsörjningen till lägenheterna.

Delar av styrelsen deltog i ett avstämningsmöte med personal ifrån Q-Park som under 2014 köpte upp det företag som sköter föreningens parkeringsplatser. Detta resulterade bland annat i ny skyltning på vissa platser samt mer omfattande parkeringsbevakning. Uthyrningen i garaget har ökat vilket är positivt för föreningens ekonomi.

Styrelsen har haft löpande kontakt med föreningens fastighetsförvaltare för att förebygga och åtgärda uppkomna problem. Detta har bland annat gällt beskärning av träd, halkbekämpning, belysning trädgårdsskötsel, justering av dörrar, underhåll samt rondering.

Styrelsen har även

- Delat ut nya ventilationsfilter till boende
- Tecknat ett ny el-avtal för föreningen som bör få ner föreningens elkostnad de närmaste åren
- Tecknat avtal om löpande uppdatering av underhållsplanen
- Ordnat städdag för föreningen som var mycket uppskattad bland de som deltog. Ett 30-tal personer deltog i städningen under två timmar, vilket innebar en besparing för föreningen då förvaltararen behövde anlitas i mindre omfattning.
- Utfört trivselåtgärder i styrelserummet/övernattningsrummet och ökad uthyrningen till de boende.

Planerad verksamhet kommande år

Under kommande år kommer styrelsen att arbeta kontinuerligt med föreningens ekonomi och fastighetsskötsel. Under våren kommer styrelsen och JM att besiktiga de återstående garantiärendena (5-års besiktning). Styrelsen fortsätter att arbeta med att göra styrelserummet/övernattningsrummet mer trivsamt och till våren hoppas styrelsen även kunna anordna en ny städdag tillsammans med föreningens medlemmar. Mot slutet på året kommer styrelsen att se över ränteläget och amorteringen på det lån som ska bindas om.



Fastighetens tekniska status enligt underhållsplan

<u>Genomfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kostnad</u>
Byte leksand lekplats	2015	24 000

<u>Planerat underhåll (5 år)</u>	<u>År</u>	<u>Uppskattad kostnad</u>
Oljning av plank, bänkar, bord	2016	13 000 kr
Byte stridsand lekplats	2016	25 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll	2017	20 000 kr
Beskämning av träd	2018	14 000 kr
Byte leksand lekplats	2018	20 000 kr
Oljning av plank, bänkar, bord	2019	9 000 kr

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2015-09-09.

Medlemsinformation

Under året har 4 (8) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 0 (1) lägenhet upplåtits i andra hand.

I föreningens lokaler bedrivs följande verksamhet:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m2/platser	Löptid t.o.m
Mobil Park AB	Garage	Ja	2646/105	tills vidare årsvis

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av garage och för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

I föreningens fastighet finns även ett styrelserum.

Styrelsen och revisorer

Styrelsen har efter föreningsstämman den 26 maj 2015 haft följande sammansättning:

Pontus Larsson	Ordförande/Ledamot
Ann-Christin Holgersson	Ledamot
Emma Thorn	Ledamot
Hans Mellberg	Ledamot (avgått under året)
Niklas Karlsson	Suppleant
Rolf Jonsson	Suppleant
Thomas Cohn	Suppleant

Vid föreningsstämman avgick Sandra Tonn och Martin Langwagen. Hans Mellberg lämnade styrelsen under hösten 2015.

Revisorer:

BoRevision i Sverige AB	Ordinarie
Huvudansvarig: Johannes Aasa	
BoRevision i Sverige AB	Suppleant
Erik Davidsson	

PL *JS* *klr*

Extra föreningsstämma hölls 2015-03-26.
Ordinarie föreningsstämma hölls senast 2015-05-26.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 (11) protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utbetalats med 45 000 kr.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 119 575 000 kr. 37 175 000 kr avser mark, 76 000 000 kr bostäder och 6 400 000 kr lokaler.

Årsavgifterna höjdes med 2 % 2015.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. För lokaler med tillhörande tomtmark betalas fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret (2011) helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex (2017) till tio (2021). Från och med år elva (2022) utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår (2011).

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade enligt följande:

SBAB	16 946 450 kr	villkorsändras 2016-12-14
SBAB	17 186 267 kr	villkorsändras 2020-06-15
SBAB	17 219 293 kr	villkorsändras 2018-06-15

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgick till 205 140 000 kr.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar ske enligt en underhållsplan. Under 2015 uppgick avsättningen till 650 000 kr.



Flerårsöversikt (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 757 514	4 537 676	4 712 818	4 425 825
Resultat efter fin. poster	-810 860	-994 931	327 912	-75 532
Soliditet (%)	74	75	74	74
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	757	735	735	700
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 636	10 666	10 703	10 726
Elkostnad/kvm totalyta	43	36	56	60
Värmekostnad/kvm totalyta	43	51	50	44
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	14	12	12
Avsättning underhållsfond/kvm tot.	25	50	25	0

År 2014 har det gjorts två avsättningar till fonden för yttre underhåll, en avsättning avser 2013 års avsättning vilken gjordes i resultatdispositionen den 30/6-2014 och den andra avsättningen avser 2014 års avsättning och gjordes den 31/12-2014.

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskickade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 073 070
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-650 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	24 000
årets förlust	-810 860
	-2 509 930
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 509 930

Föreningens 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	4 757 514	4 537 675
Summa rörelseintäkter		4 757 514	4 537 675
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-2 002 865	-1 903 645
Övriga externa kostnader	3	-164 610	-191 743
Personalkostnader	4	-56 822	-57 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 738 475	-1 738 475
Summa rörelsekostnader		-3 962 772	-3 890 874
Rörelseresultat		794 742	646 801
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-1 529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 605 602	-1 640 203
Summa finansiella poster		-1 605 602	-1 641 732
Resultat efter finansiella poster		-810 860	-994 931
Resultat före skatt		-810 860	-994 931
Årets resultat		-810 860	-994 931



P2 ET Ach

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	5	201 285 050	203 023 525
Summa materiella anläggningstillgångar		201 285 050	203 023 525
Summa anläggningstillgångar		201 285 050	203 023 525
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		193 557	169 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	232 758	227 009
Summa kortfristiga fordringar		426 315	396 424
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 083 389	1 175 653
Summa kassa och bank		2 083 389	1 175 653
Summa omsättningstillgångar		2 509 704	1 572 077
SUMMA TILLGÅNGAR		203 794 754	204 595 602

R. J. Joh

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		153 185 000	153 185 000
Fond för yttre underhåll		988 100	362 100
Summa bundet eget kapital		154 173 100	153 547 100
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 699 070	-78 139
Årets resultat		-810 860	-994 931
Summa ansamlad förlust		-2 509 930	-1 073 070
Summa eget kapital		151 663 170	152 474 030
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	51 352 010	51 496 006
Kortfristig del av långfristiga skulder		-143 996	-143 996
Summa långfristiga skulder		51 208 014	51 352 010
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	143 996	143 996
Leverantörsskulder		76 438	99 537
Skatteskulder		151 170	151 170
Övriga skulder		68 937	60 206
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	9	483 028	314 653
Summa kortfristiga skulder		923 570	769 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		203 794 754	204 595 602
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		80 000 000	80 000 000
Summa ställda säkerheter		80 000 000	80 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

P2 [Signature]

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är förändrade från och med 2014 för att följa Bokföringsnämndens allmänna råd K2 vilket påverkar resultatet.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 0,83 %

Byggnaden skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader och tomträtt 120 år

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	3 653 307	3 494 624
Intäkt garage Mobil Park	397 148	403 083
Intäkt besökspark. Mobil Park	29 787	25 231
Intäkt allm. garage Mobil Park	597 000	548 537
Varmvatten	80 063	66 201
El	31	0
Påminnelseavgift	120	0
Öres- och kronutjämning	58	-1
	4 757 514	4 537 675

PL *OK* *teh*

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	161 087	0
Snöröjning/sandning	62 142	21 120
Städning extradebiteringar	3 270	0
Hyra av entrémattor	12 675	13 073
Serviceavtal	15 483	33 515
Garage serviceavtal	119 277	110 420
Soprum	8 005	0
Dörrar och lås	2 660	3 449
VA	5 198	0
Värme	4 612	246
Ventilation	29 841	29 109
El	13 409	0
Hissar	6 222	0
Portar	20 046	0
Fasader	745	0
Gård	17 880	21 386
Garage och p-platser	2 102	10 318
Vattenskada	5 614	0
Övriga rep./underhåll	275	44 307
Elavgifter	208 708	174 551
Uppvärmning	207 763	245 175
Vatten	62 115	69 932
Sophämtning	15 535	18 369
Källsortering	30 917	31 659
Fastighetsförsäkring	34 708	27 698
Tomträttsavgäld	686 068	686 068
Kabel-tv	0	153 537
Bredband	170 756	0
Arvode teknisk förvaltning	0	154 293
Fastighetsskatt (avser föreningens garage)	95 750	95 750
Justering fast.skatt/avgift	0	-40 330
	2 002 863	1 903 645

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier	5 990	0
Förbrukningsmaterial	20 717	3 175
Inkasso- och KFM-avgifter	0	1 906
Hemsida	427	0
Administration, kontorsmateriel	7 088	4 188
Revisionsarvode extern revisor	32 056	29 211
Möteskostnader	9 500	9 375
Arvode ekonomisk förvaltn.	62 325	63 673
Extradeb. ekonomiskförvaltn	4 800	0
Konsultarvoden	12 375	62 981
Bankkostnader	3 262	5 283
Medlems- och föreningsavgifter	6 070	6 070
Övriga externa kostnader	0	5 881
	164 610	191 743


PL DT Ach

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	44 999	44 999
Sociala avgifter	11 823	12 012
	56 822	57 011

Not 5 Byggnader och tomträtt

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 140 000	205 140 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 140 000	205 140 000
Ingående avskrivningar	-2 116 475	-378 000
Årets avskrivningar	-1 738 475	-1 738 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 854 950	-2 116 475
Utgående redovisat värde	201 285 050	203 023 525
Taxeringsvärden byggnader	82 400 000	82 400 000
Taxeringsvärden mark	37 175 000	37 175 000
	119 575 000	119 575 000
Bokfört värde byggnader	201 285 050	203 023 525
	201 285 050	203 023 525

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	12 396	9 917
Förutbetald kabel-TV	0	25 556
Förutbetald fastighetsservice	13 424	12 858
Förutbetald tomträttsavgäld	171 517	171 517
Förutbetald vatten	0	1 091
Förutbetald kostnad bredband	28 156	0
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	6 070	6 070
Förutbetald kostnad hemsida	1 195	0
	232 758	227 009

P2 *At* *Adh*

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 208 000	99 977 000	362 100	-78 139	-994 931
Reservering yttre fond			650 000	-650 000	
lanspråktagande yttre fond			-24 000	24 000	
Disposition av föregående års resultat:				-994 931	994 931
Årets resultat					-810 860
Belopp vid årets utgång	53 208 000	99 977 000	988 100	-1 699 070	-810 860

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SBAB	2,77	2016-12-14	16 946 450	16 958 350
SBAB	3,44	2020-06-15	17 186 267	17 252 315
SBAB	3,14	2018-06-15	17 219 293	17 285 341
			51 352 010	51 496 006
Kortfristig del av långfristig skuld			143 996	143 996

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 50 632 030 kr.



Not 9 Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	18 000	18 000
Upplupen kostnad el	23 709	21 670
Upplupen kostnad värme	24 381	35 117
Upplupen räntekostnad	39 118	39 146
Upplupen kostnad sopor	0	5 300
Upplupen kostnad grovsopor	2 549	2 559
Upplupen kostnad konsultarvode PWC	0	5 606
Upplupen kostnad ventilation	0	9 601
Upplupen kostnad gård	0	5 381
Upplupen kostnad dörrar och lås	0	505
Upplupen kostnad snöröjning och sandning	3 650	7 620
Upplupen kostnad felsökning värme	0	246
Upplupen kostnad spolning brunn gästparkering	0	10 318
Förutbetalda avgifter och hyror	371 621	153 584
	483 028	314 653

Stockholm den 22/5 2016



Pontus Larsson
Ordförande



Ann-Christin Holgersson
Ledamot



Emma Thorn
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2016



Johannes Aasa
Revisor
BoRevision Sverige AB

Kassaflödesanalys

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-810 860	-994 931
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 738 475	1 738 475
Betald skatt	-553	-70 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	927 062	672 784
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	21 522
Förändring av kortfristiga fordringar	-29 338	29 574
Förändring av leverantörsskulder	-23 098	-489 152
Förändring av kortfristiga skulder	177 106	-117 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 051 732	117 217
Finansieringsverksamheten		
Förändring lån	-143 996	-177 016
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-143 996	-177 016
Årets kassaflöde	907 736	-59 799
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 175 653	1 235 452
Likvida medel vid årets slut	2 083 389	1 175 653

R2 Et Ach

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sköntorpshöjden, org.nr: 769619-3403.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sköntorpshöjden för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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.

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 Bostadsrättsföreningen Sköntorpshöjden för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 23 maj 2016



Johannes Aasa

BoRevision i Sverige AB