

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sturebyhöjden



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden

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 2013 och 2033.
- 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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2008-10-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Alexander Johan Sebastian Byström	Ledamot
Carina Christiansson	Ledamot
Karl Peter Ingemar Lundén	Ledamot
Raimund Schäffler	Ledamot
Stina Inga Wegberg	Ledamot
Anders Niclas Vennerström	Ledamot

Pelle Olsson	Suppleant
Sara Kristina Rosvall	Suppleant
Klara Nunush Strand	Suppleant

Avgått under verksamhetsåret

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carina Christiansson, Pelle Olsson, Sara Kristina Rosvall och Klara Nunush Strand.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Lundfors

Ordinarie Extern

Grant Thornton

Valberedning

Anna Hörnstein Kollind

Oskar Morild

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Cirkelsågen	2002	Stockholm
Kärnvirket	2002	Stockholm
Masoniten	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1950 och består av 4 flerbostadshus.

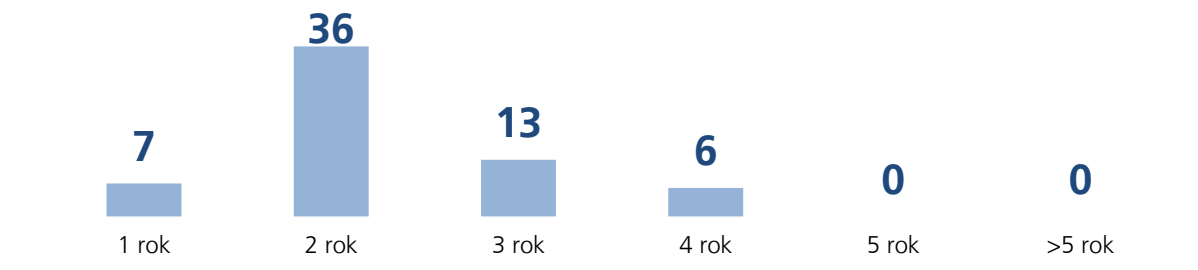
Fastigheternas värdeår är 1950.

Byggnadernas totalyta är 4 310 m², varav 3 836 m² utgör lägenhetsyta och 474 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
The Summit Lighthouse	72 m ²	2017-05-31
Ridderström och Johansson AB	90 m ²	2019-03-16
B2 Gruppen	100 m ²	2018-04-30
Enträgen Antagonist	98 m ²	2017-07-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Entréportar	2016	avslutat
Portkodsystem har bytts ut	2016	avslutat
Tagit emot energirådgivning från Fortum	2016	avslutat
Provisorisk renovering av entrétrappor 21-23, 26-28 inför vintersäsong	2016	avslutat
Golv har lagts i föreningslokalen och väggarna har målats	2016	avslutat
Torktumlare och tvättmaskin har lagats	2016 - 2017	avslutat
Samtliga entréportar byttes ut mot nya	2016	avslutat
Radonmätning genomförs i hälften av föreningens bostäder	2016 - 2017	pågående
Installation av taksäkerhet/byte av takpannor som är sönder	2015	avslutat
Undersöker möjliga åtgärder/investeringar för att sänka driftskostnader.	2015 - 2017	pågående
Planerat underhåll	År	Kommentar
Projektering av nya entrétrappor 21-23, 26-28 samt installation	2017	pågående
Projektering av lagning av väggarna i trapphuset 21-23, 26-28.	2017	pågående
Underhåll av asfalterade ytor	2017	ej påbörjat
Projektering av översyn av dräneringen	2017	pågående
Utbyte av tvättmaskin, torktumlare	2019	ej påbörjat
Renovering av fönster	2019	ej påbörjat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
El	Fortum
Fjärrvärme	Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten
Sophantering	Stockholms Stad
Kabel-TV och bredband	ComHem
Ventilationskontroll och underhåll	Peter Sotare
Förvaltning	SBC
Värmekabelsystem	Dimson AB
Försäkringsbolag	Nordeuropa Försäkring AB

Föreningens ekonomi

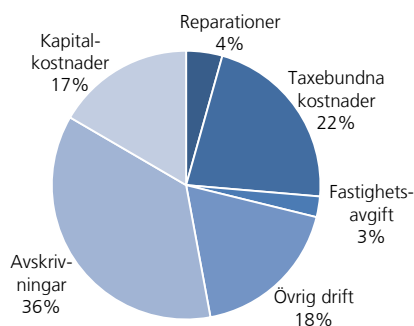
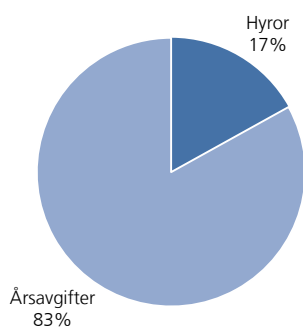
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 053 857	3 266 049
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 951 911	3 884 422
Finansiella intäkter	1 055	626
Minskning kortfristiga fordringar	0	97 152
Medlemsinsatser	0	2 750 000
	3 952 966	6 732 200
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 021 617	2 721 949
Finansiella kostnader	697 223	805 191
Ökning av materiella anläggningstillgångar	643 291	133 903
Ökning av kortfristiga fordringar	23 912	0
Minskning av långfristiga skulder	334 750	271 851
Minskning av kortfristiga skulder	214 311	2 011 498
	3 935 104	5 944 392
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 071 719	4 053 857
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	17 862	787 808

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har förhandlat ner ränta på ett av lånen som skulle bindas om. Vi har tagit emot energirådgivning av Fortum för att sänka värmekostnader.

Föreningen har kompletterat de nya portarna med nytt portkods-system. Entrétrappor har provisoriskt renoverats inför vintersäsong. Till våren påbörjas projektering av nya trappor som installeras under året.

Två städdagar har hållits under året. Städning av allmänna ytor ute och inne samt rensning av rabatter har genomförts. Föreningslokalen har målats. Därefter har nytt golv lagts i föreningslokalen.

Föreningen har påbörjat radonmätning i hälften av bostäderna.

Torktumlare och tvättmaskin i nummer 16 blev reparerade och servade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st.

Överlåtelse under året: 9 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90 st.

Tillkommande medlemmar: 21 st.

Avgående medlemmar: 21 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	912	870	850	741
Hyror/m ² hyresrättsyta	730	679	533	544
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 113	10 206	10 655	5 599
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	17	13
Värmekostnad/m ² totalyta	156	158	141	168
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	20	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	162	187	169	167
Soliditet (%)	44	44	41	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-295	-714	275	-416
Nettoomsättning (tkr)	3 928	3 730	3 526	3 147

Ytuppgifter, 3 836 m² bostäder och 474 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	30 005 076	0	0	30 005 076
Upplåtelseavgifter	7 010 887	0	0	7 010 887
Kapitaltillskott	100 000	0	0	100 000
Fond för yttre underhåll	1 364 083	173 556	-288 867	1 479 394
S:a bundet eget kapital	38 480 046	173 556	-288 867	38 595 357
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 889 173	-173 556	-425 035	-8 290 582
Årets resultat	-295 032	-295 032	713 902	-713 902
S:a ansamlad förlust	-9 184 204	-468 588	288 867	-9 004 484
S:a eget kapital	29 295 842	-295 032	0	29 590 873

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-295 032
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 715 618
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-173 556
summa balanserat resultat	-9 184 206
Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-54 694
av fond för yttre underhåll ianspråkats	20 759
att i ny räkning överförs	-9 218 141

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	3 928 052	3 730 010
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 860	154 412
Summa rörelseintäkter		3 951 911	3 884 422
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 549 849	-1 976 514
Övriga externa kostnader	Not 5	-355 330	-628 949
Personalkostnader	Not 6	-116 438	-116 486
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 267 910	-1 071 809
Övriga rörelsekostnader		-261 248	0
Summa rörelsekostnader		-3 550 775	-3 793 758
RÖLSERESULTAT		401 136	90 663
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 055	626
Räntekostnader och liknande resultatposter		-697 223	-805 191
Summa finansiella poster		-696 168	-804 565
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-295 032	-713 902
ÅRETS RESULTAT		-295 032	-713 902

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	61 287 227	62 154 132
Maskiner och inventarier	Not 9	81 961	55 727
Summa materiella anläggningstillgångar		61 369 188	62 209 859
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 369 188	62 209 859
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 250	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 012 605	4 020 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	30 139	21 722
Summa kortfristiga fordringar		4 048 994	4 042 088
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		874 850	874 850
		874 850	874 850
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		169 959	180 287
Summa kassa och bank		169 959	180 287
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 093 803	5 097 225
SUMMA TILLGÅNGAR		66 462 991	67 307 083

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 015 963	37 015 963
Kapitaltillskott		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 364 083	1 479 394
Summa bundet eget kapital		38 480 046	38 595 357
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 889 173	-8 290 582
Årets resultat		-295 032	-713 902
Summa fritt eget kapital		-9 184 204	-9 004 484
SUMMA EGET KAPITAL		29 295 842	29 590 873
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	35 917 300	36 372 050
Summa långfristiga skulder		35 917 300	36 372 050
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	417 400	297 400
Leverantörsskulder		134 148	345 533
Skatteskulder		202 281	191 240
Övriga skulder		31 531	24 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	464 489	485 780
Summa kortfristiga skulder		1 249 849	1 344 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 462 991	67 307 083

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

Avskrivningar	2016	2015
Kodlås	10 år	0 år
Maskiner	5-10 år	10 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	10 år	10 år
Fasad/balkong	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	40-10 år	40-10 år
Värmesystem	20 år	20 år
Stomkomplettering medlem	26 år	26 år
Stamledningar	50 år	50 år
Entré och portar	30 år	0 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 276 910	3 125 022
Hyror bostäder	244 527	308 934
Hyror lokaler momspliktiga	219 398	121 720
Hyror lokaler	59 267	56 047
Hyror parkering	85 370	78 120
Hyror garage	58 665	57 326
Hyror förråd	1 200	1 200
Hyresrabatt	-17 371	-18 329
Öresutjämning	86	-30
	3 928 052	3 730 010

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Försäkringsersättning	0	152 711
	Övriga intäkter	23 860	1 701
		23 860	154 412
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	32 832
	Fastighetsskötsel beställning	22 333	22 895
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	9 086
	Snöröjning/sandning	48 946	68 085
	Städning entreprenad	67 823	78 559
	OVK Obl. Ventilationskontroll	27 188	85 251
	Myndighetstillsyn	11 883	0
	Gemensamma utrymmen	13 938	350
	Gård	9 992	53 931
	Serviceavtal	12 328	24 425
	Förbrukningsmateriel	9 639	1 653
	Brandskydd	4 094	0
	Fordon	0	5 882
		228 163	382 949
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 931	0
	Hyreslägenheter	0	204
	Brf Lägenheter	5 429	127 446
	Tvättstuga	15 975	678
	Sophantering/återvinning	0	727
	Lås	3 371	93
	VVS	21 940	6 261
	Värmeanläggning/undercentral	5 750	0
	Ventilation	26 253	10 857
	Elinstallationer	11 454	7 011
	Tak	12 527	16 210
	Fasad	0	4 885
	Mark/gård/utemiljö	55 154	0
	Garage/parkering	0	39 532
	Skador/klotter/skadegörelse	9 502	1 030
	Vattenskada	3 059	0
		184 345	214 934

Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	261 659
Stambyte	15 905	0
Elinstallationer	20 760	0
Tak	0	26 868
	36 665	288 527
Taxebundna kostnader		
El	68 490	69 865
Värme	673 499	680 445
Vatten	111 116	105 745
Sophämtning/renhållning	71 478	65 485
	924 583	921 540
Övriga driftkostnader		
Försäkring	56 444	52 481
Självrisk	1 700	0
Kabel-TV	12 082	19 671
	70 226	72 152
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105 868	96 413
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 549 849	1 976 514

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	0	1 160
	Juridiska åtgärder	24 223	233 777
	Hysesförluster	4	0
	Revisionsarvode extern revisor	53 277	37 830
	Föreningskostnader	18 379	21 207
	Förvaltningsarvode	227 262	207 463
	Förvaltningsarvoden övriga	1 060	2 432
	Administration	5 000	14 207
	Konsultarvode	26 126	110 873
		355 330	628 949

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd	0	0
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 600	89 000
	Sociala kostnader	27 838	27 486
		116 438	116 486

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Stomme och grund K3	281 998	281 998
	Yttertak K3	4 191	4 191
	Fasader/balkonger K3	197 664	197 664
	Fönster/dörrar och portar K3	39 130	38 681
	Stomkomplettering förening K3	188 189	188 189
	Stomkomplettering medlem K3	92 835	92 835
	Stamledningar VA K3	365 643	182 822
	Värmesystem K3	23 204	23 204
	Luftbehandlingssystem K3	49 512	49 512
	Förbättringar	8 551	0
	Maskiner	16 992	12 713
		1 267 910	1 071 809
	Övriga rörelsekostnader		
	Förlust utrangering fönst/dörr K3	257 876	0
	Förlust utrangering mask/invent	3 372	0
	Förlust vid utrangering av materiella anläggningstillgångar	261 248	0
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 795 938	54 513 789
	Nyanskaffningar	641 889	18 282 149
	Utrangeringar	-309 452	0
	Utgående anskaffningsvärde	73 128 375	72 795 938
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 641 806	-9 582 709
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 250 918	-1 059 096
	Utrangering avskrivning	51 576	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 841 148	-10 641 805
	Planenligt restvärde vid årets slut	61 287 227	62 154 133
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 480 680	10 480 680
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 872 000	29 026 000
	Taxeringsvärde mark	22 980 000	21 033 000
		57 852 000	50 059 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 000 000	48 000 000
	Lokaler	2 852 000	2 059 000
		57 852 000	50 059 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	127 125	127 125	
	Nyanskaffningar	46 598	0	
	Utrangering/försäljning	-29 000	0	
	Utgående anskaffningsvärde	144 723	127 125	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-71 398	-58 686	
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 991	-12 713	
	Utrangering/försäljning	25 627	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-62 762	-71 399	
	Redovisat restvärde vid årets slut	81 961	55 726	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31	
	Skattkonto	110 845	109 446	
	Klientmedel hos SBC	3 901 760	3 873 570	
	Fordringar	0	37 350	
		4 012 605	4 020 366	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31	
	Försäkring	24 802	21 722	
	Kabel-TV	4 112	0	
	Loopia Webbkostnad	1 225	0	
		30 139	21 722	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Nordea likviditetsinvest	0	874 850	874 850
		874 850	945 293	874 850

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 479 394	1 329 217
	Reservering enligt stadgar	173 556	150 177
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-288 867	0
	Vid årets slut	1 364 083	1 479 394

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,790 %	6 290 000	6 290 000	2020-02-27
	Nordea	2,650 %	5 994 000	6 142 000	2017-01-18
	Nordea	1,990 %	6 050 700	6 237 450	2018-08-15
	Nordea	1,650 %	6 000 000	6 000 000	2021-03-17
	Nordea	2,040 %	6 000 000	6 000 000	2018-08-15
	Nordea	1,700 %	6 000 000	6 000 000	2020-01-22
	Summa skulder till kreditinstitut		36 334 700	36 669 450	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-417 400	-297 400	
			35 917 300	36 372 050	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 247 700 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nya entrétrappor kommer att installeras under 2017.

På hus 26-28 och 21-23 måste dräneringsarbeten runt husen göras. Vi behöver även se över alla asfalterade ytor.

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

El	7 683	11 333
Värme	70 269	67 762
Extern revisor	30 000	28 000
Arvoden	21 850	22 250
Sociala avgifter	6 865	6 991
Ränta	41 315	77 016
Förutbetalad avgifter och hyror	286 508	264 689
Konsultarvode	0	7 739
	464 489	485 780

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 7 / 6 2017



Alexander Johan Sebastian Byström
Ledamot



Karl Peter Ingemar Lundén
Ledamot



Raimund Schäffler
Ledamot



Stina Inga Wegberg
Ledamot



Anders Niclas Vennerström
Ledamot

Vår
~~Min~~ revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2017

Grant Thornton Sweden AB



Per Lundfors
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden
Org.nr. 769607-6814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

JPL

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

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

Stockholm den 8 juni 2017

Grant Thornton Sweden AB



Per Lundfors

Auktoriserad revisor