



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sturebyhöjden



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- 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 Byström	Ledamot	
Carina Christiansson	Ledamot	
Victor Dauner	Ledamot	
Eric Jacobson	Ledamot	Flyttade från föreningen under mandatperioden
Raimund Schäffler	Ledamot	
Stina Wegberg	Ledamot	
Peter Lundén	Suppleant	
Sara Rosvall	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eric Jacobson.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Lundfors

Ordinarie Extern

Grant Thornton

Valberedning

Anna Hörnstein Kollind

Lennardt Jansson

Oskar Morild

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

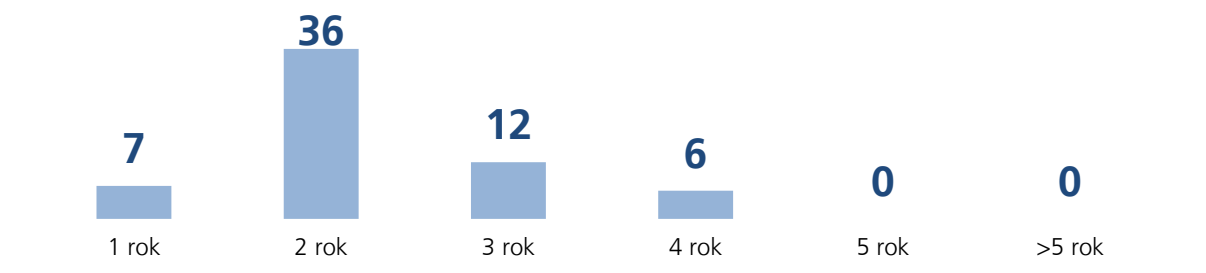
Fastigheternas värdeår är 1949.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 366 m², varav 3 766 m² utgör lägenhetsyta och 600 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	2016-03-16
B2 Gruppen	98 m ²	2018-04-30
Enträgen Antagonist	97 m ²	2016-07-31

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
Åtgärder efter genomförd OVK har påbörjats.	2016	pågående
Underhåll av boendehyresgästers standard genomfördes och rörde främst kök. Åtgärder av typen målning av kök, utbyte av spis och vitvaror, ny plastmatta.	2015 - 2016	avslutat
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i samtliga fastigheter.	2015	avslutat
Installation av taksäkerhet/byte av takpannor som är sönder	2015	avslutat
Samtliga garageportar byttes ut mot nya	2015	avslutat
Fuktmätningar 21-23+26-28. Filmning av stuprör, undersökning av orsaker till fuktskador.	2015 - 2016	pågående
Undersöker möjliga åtgärder/investeringar för att sänka driftskostnader.	2015 - 2016	pågående
stambyte	2014 - 2015	avslutat
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av dräneringen	2015	påbörjat
Underhåll av asfalterade ytor	2016	påbörjat
utbyte av tvättmaskin, torktumlare	2016	ej påbörjat
renovering av fönster	2018	ej påbörjat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
El	Fortum
Fjärrvärme	Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten
Sopphantering	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 2016-04-01 med 3 %.

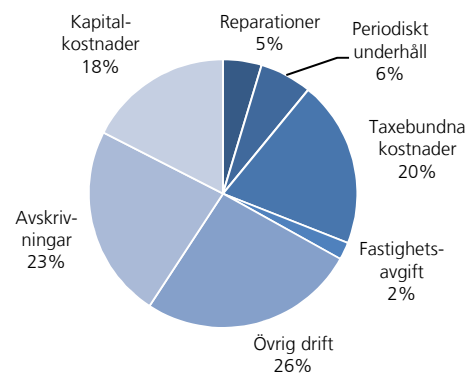
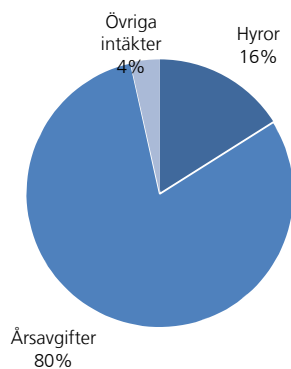
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-01-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 266 049	242 977
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 884 422	3 550 862
Finansiella intäkter	626	3 738
Minskning kortfristiga fordringar	97 152	0
Medlemsinsatser	2 750 000	0
Kapitaltillskott	0	100 000
Ökning av långfristiga skulder	0	17 529 401
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 029 313
	6 732 200	23 213 314
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 721 949	1 653 725
Finansiella kostnader	805 191	737 324
Ökning av materiella anläggningstillgångar	133 903	17 426 408
Ökning av kortfristiga fordringar	0	185 105
Minskning av långfristiga skulder	271 851	0
Minskning av kortfristiga skulder	2 011 498	0
	5 944 392	20 002 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 053 857	3 266 049
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	787 808	3 023 072

*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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under året har upplåtelse av två lägenheter skett. En av de upplåtna lägenheterna har under året omvandlats från lokal till lägenhet.

Stambytet som inleddes under 2014 avslutades under 2015. Avslutande besiktningar och åtgärder genomfördes och stambytesföretaget städade och forslade bort utrustning.

Samtliga entré portar och kodsystém har bytts ut, liksom samtliga garageportar. Nya postboxar vid studios på baksidan av 26-28 ska monteras.

Föreningen har låtit undersöka orsaker till fuktskador. Fuktmätningar i fastigheterna 21-23 + 26-28 genomfördes och stuprör filmades. Dränage runt fastigheterna undersöktes. Utredning pågår.

Underhåll av boendehyresgästers standard, främst i kök, påbörjades under 2015. Underhållet utgick från hyresgästers behov och bestod i åtgärder av målning av kök, utbyte av spis och vitvaror, ny plastmatta.

Föreningen genomförde hyresförhandlingar av boendehyresgästers hyror med Hyresgästföreningen. Lokalhyresgästers hyror höjdes.

Föreningen undersökte olika möjligheter att sänka driftskostnader. Bland annat konsulterades kommunens energirådgivare och olika alternativa energibesparande investeringsmöjligheter undersöktes. Undersökningen fortsätter.

Föreningen genomförde 2 städdagar under året då invändig och utvändig städning av gemensamma ytor genomfördes, såsom städning på vindar, cykelutrymmen och källare samt rensning av rabatter och andra ytor. Buskage vid nr 14 grävdes upp och togs bort.

Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes och åtgärder kopplade till detta påbörjades.

Händelser efter året

Undersöka möjligheter att renovera/byta ut fönster.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 56 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90 st
Tillkommande medlemmar: 22 st
Avgående medlemmar: 22 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 90 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	901	850	741	645
Hyror/m ² hyresrättsyta	577	533	544	697
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 577	10 655	5 599	5 717
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	13	14
Värmekostnad/m ² totalyta	156	141	168	189
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	20	22	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	184	169	167	217
Soliditet (%)	44	41	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-714	275	-416	-255
Nettoomsättning (tkr)	3 730	3 526	3 147	2 912

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 766 m² bostäder och 600 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-713 902
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 140 406
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 177
summa balanserat resultat	-9 004 485

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

288 867
-8 715 618

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	3 730 010	3 525 810
Övriga rörelseintäkter	Not 2	154 412	25 051
Summa rörelseintäkter		3 884 422	3 550 862
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 976 514	-1 337 945
Övriga externa kostnader	Not 4	-628 949	-345 173
Personalkostnader	Not 5	-116 486	29 393
Avskrivningar	Not 6	-1 071 809	-888 988
Summa rörelsekostnader		-3 793 758	-2 542 713
RÖRELSERESULTAT		90 663	1 008 149
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		626	3 738
Räntekostnader och liknande resultatposter		-805 191	-737 324
Summa finansiella poster		-804 565	-733 586
ÅRETS RESULTAT		-713 902	274 563

Balansräkning

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	62 154 132	44 931 080
Pågående byggnation	Not 8	0	18 148 245
Maskiner och inventarier	Not 9	55 727	68 439
Summa materiella anläggningstillgångar		62 209 859	63 147 765
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		62 209 859	63 147 765
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 020 366	3 505 720
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	21 722	25 999
Summa kortfristiga fordringar		4 042 088	3 531 719
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		874 850	874 850
		874 850	874 850
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		180 287	0
Summa kassa och bank		180 287	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 097 225	4 406 569
SUMMA TILLGÅNGAR		67 307 083	67 554 333

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 015 963	34 265 963
Kapitaltillskott		100 000	100 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 479 394	1 329 217
Summa bundet eget kapital		38 595 357	35 695 180
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 290 582	-8 414 968
Årets resultat		-713 902	274 563
Summa fritt eget kapital		-9 004 484	-8 140 405
SUMMA EGET KAPITAL		29 590 873	27 554 775
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 15	0	5 974 451
Skulder till kreditinstitut	Not 16	36 372 050	30 521 450
Summa långfristiga skulder		36 372 050	36 495 901
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16	297 400	445 400
Leverantörsskulder		345 533	2 424 864
Skatteskulder		191 240	189 227
Övriga skulder		24 207	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 17	485 780	444 167
Summa kortfristiga skulder		1 344 160	3 503 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 307 083	67 554 333
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 16	37 500 000	37 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	2015	2014
Kodlås	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Maskiner	10 år	10 år
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	10 år	10 år
Fasad/balkong	40 år	40 år
Stomkomplettering förening	10-40 år	10-40 år
Värmesystem	20 år	20 år
Stomkomplettering medlem	26 år	26 år
Stamledningar	50 år	
Fönster/dörrar/portar	16 år	16 år
Fastighetsel	25 år	25 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	3 125 022	2 946 617
	Hyror bostäder	308 934	273 768
	Hyror lokaler momspliktiga	121 720	118 738
	Hyror lokaler	56 047	56 861
	Hyror parkering	78 120	69 870
	Hyror garage	57 326	58 665
	Hyror förråd	1 200	1 200
	Hyresrabatt	-18 329	0
	Öresutjämning	-30	91
		3 730 010	3 525 810

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Försäkringsersättning	152 711	0
	Övriga intäkter	1 701	25 051
		154 412	25 051
Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	32 832	42 858
	Fastighetsskötsel beställning	22 895	19 221
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 086	0
	Snöröjning/sandning	68 085	29 461
	Städning entreprenad	78 559	75 430
	OVK Obl. Ventilationskontroll	85 251	0
	Gemensamma utrymmen	350	2 169
	Gård	53 931	319
	Serviceavtal	24 425	48 638
	Förbrukningsmateriel	1 653	1 895
	Fordon	5 882	5 126
		382 949	225 117
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	204	0
	Brf Lägenheter	127 446	17 550
	Lokaler	0	4 355
	Tvättstuga	678	682
	Sophantering/återvinning	727	0
	Vind	0	1 587
	Lås	93	7 090
	VVS	6 261	9 970
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 569
	Ventilation	10 857	0
	Elinstallationer	7 011	3 588
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	482
	Tak	16 210	6 788
	Fasad	4 885	2 749
	Garage/parkering	39 532	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 030	4 329
		214 934	60 738
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	261 659	0
	Tak	26 868	0
	Fasad	0	28 967
		288 527	28 967
	Taxebundna kostnader		
	El	69 865	76 035
	Värme	680 445	616 203
	Vatten	105 745	88 989
	Sophämtning/renhållning	65 485	58 065
	Grovsopor	0	9 428
		921 540	848 720
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 481	63 841
	Kabel-TV	19 671	15 736
		72 152	79 576
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	96 413	94 827
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 976 514	1 337 945

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	1 160	1 083
	Juridiska Åtgärder	233 777	113 646
	Revisionsarvode extern revisor	37 830	36 412
	Föreningskostnader	21 207	8 250
	Förvaltningsarvode	207 463	168 205
	Förvaltningsarvoden övriga	2 432	1 833
	Administration	14 207	16 568
	Konsultarvode	110 873	-824
		628 949	345 173
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 000	-21 800
	Sociala kostnader	27 486	-7 593
		116 486	-29 393
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Stomme och grund	281 998	281 998
	Yttertak	4 191	4 191
	Fasader/balkonger	197 664	197 664
	Fönster/dörrar och portar	38 681	38 682
	Stomkomplettering förening	188 189	188 189
	Stomkomplettering medlem	92 835	92 835
	Stamledningar VA	182 822	0
	Värmesystem	23 204	23 204
	Fastighetsel	49 512	49 512
	Maskiner	12 713	12 713
		1 071 809	888 988

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	54 513 789	54 326 109
	Nyanskaffningar	18 282 149	187 680
	Utgående anskaffningsvärde	72 795 938	54 513 789
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 582 709	-8 706 434
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 059 096	-876 275
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 641 805	-9 582 709
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 154 133	44 931 080
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 480 680	10 480 680
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 026 000	29 026 000
	Taxeringsvärde mark	21 033 000	21 033 000
		50 059 000	50 059 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 000 000	48 000 000
	Lokaler	2 059 000	2 059 000
		50 059 000	50 059 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	18 148 245
		0	18 148 245
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	127 125	127 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	127 125	127 125
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-58 686	-45 973
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 713	-12 713
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-71 399	-58 686
	Redovisat restvärde vid årets slut	55 726	68 439

Not 10		2015-12-31		2014-12-31	
ÖVRIGA FORDRINGAR					
	Kundfordringar	0	25 000		
	Skattekonto	109 446	108 975		
	Momsavräkning	0	105 696		
	Klientmedel hos SBC	3 873 570	3 266 049		
	Fordringar	37 350	0		
		4 020 366	3 505 720		
Not 11					
FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2015-12-31		2014-12-31	
	Försäkring	21 722	22 070		
	Kabel-TV	0	3 929		
		21 722	25 999		
Not 12					
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde		Verkligt värde	
	Nominellt värde	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	Bokfört värde
	Nordea likviditetsinvest	0	874 850	944 091	874 850
		874 850	944 091	874 850	
Not 13					
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	1 002 796	0	29 002 280
	Upplåtelseavgifter	7 010 887	1 747 204	0	5 263 683
	Kapitaltillskott	100 000	0	0	100 000
	Fond för yttre underhåll	1 479 394	150 177	0	1 329 217
	S:a bundet eget kapital	38 595 357	2 900 177	0	35 695 180
Fritt eget kapital					
	Balanserat resultat	-8 290 582	-150 177	274 563	-8 414 968
	Årets resultat	-713 902	-713 902	-274 563	274 563
	S:a ansamlad förlust	-9 004 484	-864 079	0	-8 140 405
	S:a eget kapital	29 590 873	2 036 098	0	27 554 775

Not 14		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början			1 329 217	1 332 342
	Reservering enligt stadgar			150 177	150 177
	Reservering enligt stämmobeslut			0	0
	lanspråktagande enligt stadgar			0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut			0	-153 302
	Vid årets slut			1 479 394	1 329 217

Not 15		CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2015-12-31	2014-12-31
	Beviljad kredit		0,200 %	6 000 000	6 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp		2,550 %	0	5 974 451

Not 16		SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
Nordea	1,790 %	6 290 000	6 290 000	Rörlig ränta
Nordea	2,650 %	6 142 000	6 290 000	2017-01-18
Nordea	1,990 %	6 237 450	6 386 850	2018-08-15
Nordea	2,100 %	6 000 000	6 000 000	2016-04-20
Nordea	2,040 %	6 000 000	6 000 000	2018-08-15
Nordea	1,700 %	6 000 000	0	2020-01-22
Summa skulder till kreditinstitut		36 669 450	30 966 850	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-297 400	-445 400	
		36 372 050	30 521 450	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 185 450 kr.

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	El	11 333	6 550
	Värme	67 762	39 908
	Extern revisor	28 000	36 700
	Arvoden	22 250	0
	Sociala avgifter	6 991	0
	Ränta	77 016	28 060
	Snöröjning	0	4 350
	Förutbetald avgifter och hyror	264 689	252 298
	Konsultarvode	7 739	58 274
	VVS	0	2 214
	Serviceavtal	0	15 813
		485 780	444 166

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den 30 / 5 2016



Alexander Byström
Ledamot



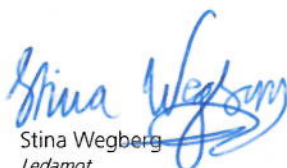
Carina Christiansson
Ledamot



Victor Dauner
Ledamot



Raimund Schäffler
Ledamot



Stina Wegberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 6 2016



Per Lundfors

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden, org.nr 769607-6814

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden 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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

PL

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 Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden 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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 juni 2016

Grant Thornton Sweden AB



Per Lundfors
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 195 300	3 125 022	3 149 100
Hyror bostäder	298 500	308 934	273 800
Hyror lokaler momspliktiga	198 100	121 720	96 400
Hyror lokaler	56 900	56 047	56 900
Hyror parkering	86 400	78 120	86 400
Hyror garage	42 600	57 326	58 700
Hyror förråd	1 200	1 200	1 200
Hysesrabatt	0	-18 329	0
Öresutjämning	0	-30	0
Försäkringsersättning	0	152 711	0
Övriga intäkter	0	1 701	0
	3 879 000	3 884 422	3 722 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-45 400	-32 832	-44 300
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-22 895	-25 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-9 086	0
Snöröjning/sandning	-50 000	-68 085	-26 000
Städning entreprenad	-80 000	-78 559	-80 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-85 251	0
Gemensamma utrymmen	0	-350	0
Gård	-500	-53 931	-1 000
Serviceavtal	-4 900	-24 425	-4 900
Förbrukningsmateriel	-500	-1 653	-1 500
Fordon	-6 000	-5 882	0
	-197 300	-382 949	-182 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Hyseslägenheter	0	-204	0
Brf Lägenheter	0	-127 446	0
Tvättstuga	0	-678	0
Sophantering/återvinning	0	-727	0
Lås	0	-93	0
VVS	0	-6 261	0
Ventilation	0	-10 857	0
Elinstallationer	0	-7 011	0
Tak	0	-16 210	0
Fasad	0	-4 885	0
Garage/parkering	0	-39 532	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 030	0
	-100 000	-214 934	-100 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-600 000	-261 659	0
Tak	0	-26 868	0
	-600 000	-288 527	0
Taxebundna kostnader			
El	-74 300	-69 865	-72 400
Värme	-656 300	-680 445	-676 400
Vatten	-91 700	-105 745	-100 500
Sophämtning/renhållning	-63 100	-65 485	-60 600
	-885 400	-921 540	-909 900

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-52 700	-52 481	-53 600
Kabel-TV	-16 000	-19 671	-16 100
	-68 700	-72 152	-69 700
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-98 000	-96 413	-96 400
	-98 000	-96 413	-96 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 500	-1 160	-1 500
Juridiska Åtgärder	0	-233 777	0
Revisionsarvode extern revisor	-37 500	-37 830	-37 400
Föreningskostnader	-10 000	-21 207	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-175 300	-207 463	-173 900
Förvaltningsarvoden övriga	0	-2 432	-10 000
Administration	-10 000	-14 207	-5 000
Konsultarvode	0	-110 873	0
	-234 300	-628 949	-238 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-89 000	-89 000	-89 000
Arbetsgivaravgifter	-28 000	-27 486	-28 000
	-117 000	-116 486	-117 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	0	-609 500
Stomme och grund	-648 000	-281 998	0
Yttertak	-4 200	-4 191	0
Fasader/balkonger	-197 700	-176 428	0
Fönster/dörrar och portar	-46 500	-38 681	0
Stomkomplettering förening	-188 200	-188 189	0
Stomkomplettering medlem	-92 800	-92 835	0
Stamledningar VA	0	-182 822	0
Värmesystem	-23 200	-23 204	0
Luftbehandlingssystem	-49 500	-49 512	0
Förbättringar	0	0	-351 300
Fastighetsel inkl. svagström	0	-21 237	0
Maskiner	-12 700	-12 713	-12 700
	-1 262 800	-1 071 809	-973 500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 563 500	-3 793 758	-2 688 000
RÖRELSERESULTAT	315 500	90 663	1 034 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	175	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	407	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	44	0
Låneräntor	-752 800	-782 269	-685 600
Ränta checkräkning	-30 000	-22 874	-30 000
Övriga räntekostnader	0	-48	0
	-782 800	-804 565	-715 600
RESULTAT	-467 300	-713 902	318 900