

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Y.K.-Huset

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 2017.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för bostadsändamål för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-07-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Per Anders Böhlmark	Ledamot
Nils Anders Ingemar Eriksson	Ledamot
Margit Lena Margareta Pant	Ledamot
Lars Kristian Santesson	Ledamot
Annika Margareta Sondefors	Ledamot
Ida Monica Evelina Åkerlind	Ledamot
Per Anders Nilsson Strandberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

CS

Valberedning

Nina Bigosinska
Eva Boström
Anders Broman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
FODERMARSKEN 4	1995	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

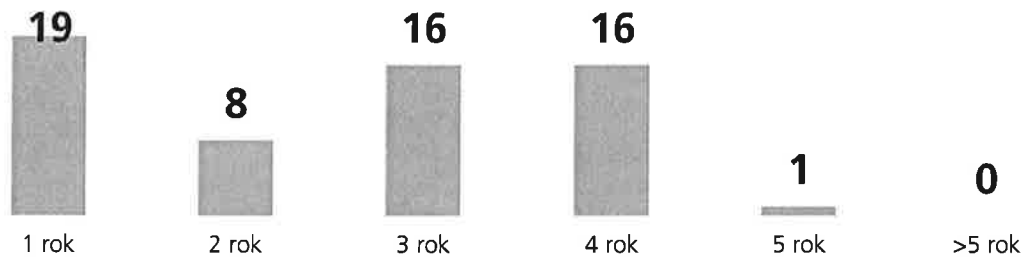
Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 627 m², varav 3 339 m² utgör lägenhetsyta och 288 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Studio	44 m ²	2016-05-31
Restaurang	215 m ²	2018-03-31
Privat verksamhet	29 m ²	2016-01-31
Antennplats	5 m ²	2019-08-31

cr

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2017. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2015 - 2016	Vissa åtgärder måste vidtas för att OVK:n ska godkännas
Uppgradering av styrsystem för värmen	2015	
Renovering av mur framför entre och trappan ner till restaurangen	2015 - 2016	slutförs 2016
Teknisk undersökning rampen	2015	
Genomspolning av värmesystemet	2015	
Taksäkerhetssystem	2015	
Åtgärder vad gäller eldragningen i restaurangens bar	2014	
Isolering av vind	2013	
Installation av värmekablar på yttertaket	2013	
Reparation av piskbalkong	2013	
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	2012	
Installation av radiatorer i restaurangkök	2011	
Ombyggnad av ventilation i restaurangen köksdelen	2011	
Målning av yttertak	2011	
ordningställande av grovsoprum	2011	
Utvändig målning fönster och byte till energiglas.	2010	
OVK	2010	
ordningställande av miljöskåp	2009	
Partiell målning av fönster	2007	
Byte av fettavskiljare för restauranglokalen	2007	
Nytt avlopp lgh.3 och lgh.9	2005	Efterskada stambytet
Byte av lagren i frånluftsfläkt	2005	
Ny elmätare och huvudsäkringstavla	2005	Halverat huvudsäkringsströmmen
Byte av kretskorten i hiss	2005	Garantibyte
Byte av grundvattenpump	2005	
Ny elcentral	2005	Friare val av huvudsäkring. Nu 50A
Avlopp plan 0-1	2005	Eliminerat flaskhals
Personhissar	2005	Garantibytt styrelektroniken
Delvis ny kabeldragning i pannrummet	2003	
Ombyggnad av ventilation i källarplan lokal 6	2003	
Byte av cirkulationspump värmesystemet	2003	
Nyinstallation hiss	2002	Totalrenovering tekniskt.
Rörstambyte	2001	
Nya balkonger	1998	
Omputsning av fasad	1998	
Installation av separat värme/ventilationsaggregat för restaurangen	1997 - 1998	

CF

Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärdande av ramp och pelare	2016	
Stamspolning	2016	Görs i två omgångar
Byte av elstigare	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	bredband
Trädgårdsskötsel	2 Småläningar
Hisservice	Schindlers
Fastighetsskötare	ESI
Fiberkabelnod	Stokab
Jouravtal	D R S Fastighetsjour
Redovisning	SBC
Grovsopor mm	Hans Andersson Recycling
Värme	Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten AB
El	Fortum Markets AB
Snöröjning	Miljö & Fastighetsservice AB
Tvättmaskiner	Elektrolux
Värmesystem	Chemi Clean System AB
Värmeroglering	KTC
Elslinga tak	Dimson Bygg AB
Fläktsystemen i huset	Hoist Energy

cf

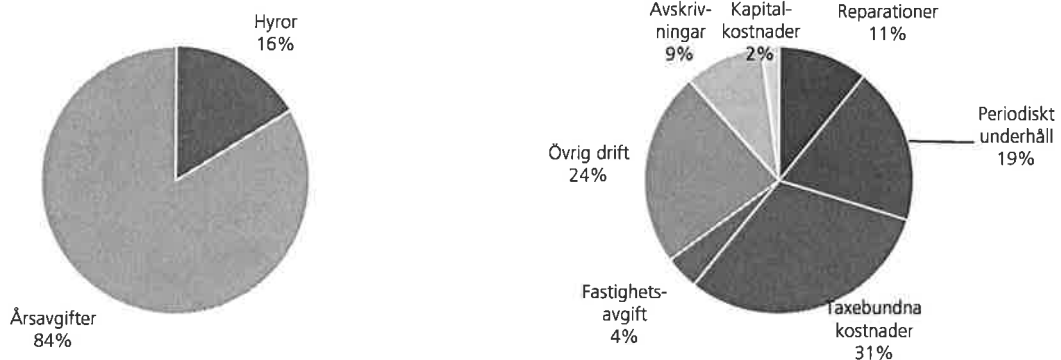
Föreningens ekonomi

Föreningen har god ekonomi. Under året har föreningen amorterat till ett belopp om 348 437 kr.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	979 543	1 243 154
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 599 209	2 598 044
Finansiella intäkter	254	998
Minskning kortfristiga fordringar	1 484	48 101
Ökning av kortfristiga skulder	253 087	0
	2 854 034	2 647 143
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 411 583	1 849 627
Finansiella kostnader	57 239	102 918
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	13 931
Minskning av långfristiga skulder	348 437	781 732
Minskning av kortfristiga skulder	0	162 546
	2 817 259	2 910 754
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 016 318	979 543
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	36 775	-263 611

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för bostadshus 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

Renovering av muren vid entrén och trappan ner till restaurangen. Arbetet kommer att slutföras under våren 2016. Vidare har undersökning av ramp och altan utanför lägenhet 9 genomförts. Undersökningen visar att rampen inte kan repareras utan måste rivras och att förstärkning av pelarna som altanen vilar på måste förstärkas. Rampen visade sig ha byggts med cement av otillräcklig kvalitet. Styrelsen har begärt rivningslov. Ventilationskontroll (OVK) gjordes under hösten.

Händelser efter året

Garantiarbeten efter fönsterrenoveringen 2010 genomförs under våren 2016. Rivning av rampen sker, förutsatt att sökt tillstånd beviljas. Under hösten kan det bli aktuellt med att dra bredbandsfiber till samtliga lägenheter i huset.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Avgift vid andrahandsuthyrning betalas av uthyraren.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:94
Tillkommande medlemmar:7
Avgående medlemmar:10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:91

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	646	646	646	651
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 251	1 252	1 252	1 137
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 168	1 272	1 506	1 669
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	186	153	198	195
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	13	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	28	37	60
Soliditet (%)	71	71	67	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-126	396	532	579
Nettoomsättning (tkr)	2 599	2 594	2 593	2 587

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 339 m² bostäder och 288 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-125 734
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 049 936
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-239 430
summa balanserat resultat	1 684 772

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

389 537
2 074 309

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	2 599 208	2 593 872
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1	4 172
Summa rörelseintäkter		2 599 209	2 598 044
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 069 693	-1 571 195
Övriga externa kostnader	Not 4	-264 673	-203 220
Personalkostnader	Not 5	-77 217	-75 211
Avskrivningar	Not 6	-256 375	-250 571
Summa rörelsekostnader		-2 667 958	-2 100 197
RÖRELSERESULTAT		-68 749	497 846
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		254	998
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 239	-102 918
Summa finansiella poster		-56 985	-101 920
ÅRETS RESULTAT		-125 734	395 926

cf

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	15 901 691	16 158 067
Maskiner och inventarier Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	15 901 691	16 158 067
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Fordringar hos intresseföretag Not 10	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 905 191	16 161 567
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 018 779	983 488
Summa kortfristiga fordringar	1 018 779	983 488
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 018 779	983 488
SUMMA TILLGÅNGAR	16 923 971	17 145 055

CS

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		8 558 695	8 558 695
Kapitaltillskott		1 238 963	1 238 963
Fond för yttre underhåll	Not 12	602 884	752 991
Summa bundet eget kapital		10 400 541	10 550 648
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 810 506	1 264 473
Årets resultat		-125 734	395 926
Summa fritt eget kapital		1 684 772	1 660 399
SUMMA EGET KAPITAL		12 085 313	12 211 047
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 900 000	4 246 705
Summa långfristiga skulder		3 900 000	4 246 705
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	0	1 732
Leverantörsskulder		366 948	81 502
Övriga skulder		126 722	120 892
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	444 988	483 177
Summa kortfristiga skulder		938 658	687 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 923 971	17 145 055
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	13 877 000	13 877 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutlet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	133år	133år
Fastighetsförbättringar	133år,20år	133år,20år
Hissanläggning	30år	30år
Stambyte	133år	133år
Fasad	50år	50år
Fönster	33år	33år
Restaurang	20år	20år
Ventilation	25år	25år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 156 564	2 156 564
	Hyror lokaler	360 180	360 496
	Hyror antennplats	57 000	57 000
	Tvättstuga	19 800	19 800
	Avgift andrahandsuthyrning	5 649	0
	Öresutjämning	15	12
		2 599 208	2 593 872

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	1	4 172
		1	4 172

CF

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	28 290	28 201
	Fastighetsskötsel beställning	1 825	2 235
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	26 176	19 300
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 550	8 715
	Snöröjning/sandning	13 924	12 888
	Städning entreprenad	20 890	25 154
	Mattvätt/Hyrmattor	14 455	13 201
	OVK Obl. Ventilationskontroll	63 762	0
	Hissbesiktning	1 728	1 728
	Gemensamma utrymmen	988	80
	Gård	60	1 165
	Serviceavtal	52 416	62 024
	Förbrukningsmateriel	4 259	10 498
	Störningsjour och larm	5 339	0
	Brandskydd	4 990	1 385
	Fordon	0	617
		240 651	187 191
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	73 516	0
	Brf Lägenheter	0	12 447
	Tvättstuga	4 409	2 929
	Vind	0	550
	Entré/trapphus	5 260	750
	Lås	5 855	9 440
	VVS	21 357	20 144
	Värmeanläggning/undercentral	58 510	0
	Ventilation	0	9 966
	Elinstallationer	20 511	10 197
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 200	0
	Hiss	67 290	19 903
	Tak	0	3 342
	Fönster	27 214	0
	Skador/klotter/skadegörelse	875	1 661
		292 997	91 329
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	183 299	0
	Värmeanläggning	41 388	0
	Ventilation	0	59 694
	Huskropp utvändigt	293 426	0
	Tak	0	329 843
		518 113	389 537
	Taxebundna kostnader		
	El	58 673	52 790
	Värme	674 309	555 789
	Vatten	54 485	46 755
	Sophämtning/renhållning	54 551	49 051
	Grovsopor	4 339	4 655
		846 357	709 040
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 507	62 093
	Samfällighetsavgift	12 000	9 600
	Kabel-TV	11 269	11 285
	Bredband	119	0
		58 895	82 978
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	112 680	111 120

TOTALT DRIFTKOSTNADER		2 069 693	1 571 195
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	996	1 805
	Medlemsinformation	1 264	0
	Tele- och datakommunikation	4 457	3 871
	Juridiska åtgärder	0	33 600
	Inkassering avgift/hyra	425	2 400
	Hysesförluster	2	9
	Revisionsarvode extern revisor	15 875	-125
	Föreningskostnader	3 202	5 359
	Styrelseomkostnader	2 840	1 987
	Fritids- och trivselkostnader	2 563	100
	Förvaltningsarvode	102 948	100 338
	Förvaltningsarvodena övriga	3 688	9 625
	Administration	3 281	5 301
	Korttidsinventarier	4 631	0
	Konsultarvode	107 551	22 001
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	12 000
		264 673	203 220
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	67 000	67 000
	Sociala kostnader	10 217	8 211
		77 217	75 211
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	10 643	10 643
	Förbättringar	245 733	239 928
		256 375	250 571

cc

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 620 678	19 481 366
	Nyanskaffningar	0	139 312
	Utgående anskaffningsvärde	19 620 678	19 620 678
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 462 611	-3 212 041
	Årets avskrivningar enligt plan	-256 375	-250 571
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 718 987	-3 462 611
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 901 691	16 158 067
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	869 725	869 725
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 007 000	33 007 000
	Taxeringsvärde mark	46 803 000	46 803 000
		79 810 000	79 810 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	76 000 000	76 000 000
	Lokaler	3 810 000	3 810 000
		79 810 000	79 810 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	260 085	260 085
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	260 085	260 085
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-260 085	-260 085
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-260 085	-260 085
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	653	577
	Skattefordran	1 808	3 368
	Klientmedel hos SBC	1 016 318	979 543
		1 018 779	983 488
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

cl

Not 11 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	592 795	0	0	592 795
Upplåtelseavgifter	7 965 900	0	0	7 965 900
Kapitaltillskott	1 238 963	0	0	1 238 963
Fond för yttre underhåll	602 884	239 430	-389 537	752 991
S:a bundet eget kapital	10 400 541	239 430	-389 537	10 550 648
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 810 506	-239 430	785 463	1 264 473
Årets resultat	-125 734	-125 734	-395 926	395 926
S:a fritt eget kapital	1 684 772	-365 164	389 537	1 660 399
S:a eget kapital	12 085 313	-125 734	0	12 211 047

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	752 991	513 561
Reservering enligt stadgar	239 430	239 430
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-389 537	0
Vid årets slut	602 884	752 991

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	3 000 000	3 180 000	Rörligt
Handelsbanken	1,350 %	900 000	900 000	Rörligt
Handelsbanken	1,510 %	0	168 437	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		3 900 000	4 248 437	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-1 732	
		3 900 000	4 246 705	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

cf

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	28 502	28 502
	Sociala avgifter	8 955	8 955
	Ränta	5 770	8 426
	förutbetalda hyror/avgifter	401 761	437 294
		444 988	483 177

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22 / 4 2016



Per Anders Böhlmark
Ledamot



Nils Anders Ingemar Eriksson
Ledamot



Margit Lena Margareta Pant
Ledamot



Lars Kristian Santesson
Ledamot



Annika Margareta Sondfors
Ledamot



Ida Monica Evelina Åkerlind
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2016



Carina Toresson
Extern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 156 600	2 156 564	2 157 000
Hyror lokaler	360 200	360 180	360 600
Hyror reklamplats	0	57 000	0
Hyror antennplats	57 000	0	57 000
Tvättstuga	20 000	19 800	20 000
Avgift andrahandsuthyrning	4 450	5 649	0
Öresutjämning	0	15	0
Övriga intäkter	0	1	600
	2 598 250	2 599 209	2 595 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-29 000	-28 290	-29 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-1 825	-4 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-27 000	-26 176	-19 300
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-1 550	-2 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-13 924	-30 000
Städning entreprenad	-26 000	-20 890	-24 000
Städning enligt beställning	0	0	-2 000
Mattvätt/Hyrmattor	-13 500	-14 455	-13 500
Sotning	-15 000	0	-15 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-63 762	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 728	-2 000
Gemensamma utrymmen	-500	-988	-3 000
Gård	-1 000	-60	-5 000
Serviceavtal	-75 000	-52 416	-75 000
Förbrukningsmateriel	-2 500	-4 259	-2 500
Störningsjour och larm	-3 000	-5 339	0
Brandskydd	-5 000	-4 990	-1 500
Fordon	-1 000	0	-1 000
	-221 500	-240 651	-228 800
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-200 000	-73 516	-250 000
Tvättstuga	0	-4 409	0
Entré/trapphus	0	-5 260	0
Lås	0	-5 855	0
VVS	0	-21 357	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-58 510	0
Elinstallationer	0	-20 511	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-8 200	0
Hiss	0	-67 290	0
Fönster	0	-27 214	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-875	0
	-200 000	-292 997	-250 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-500 000	0	-200 000
Entré/trapphus	0	-183 299	0
Värmeanläggning	0	-41 388	0
Huskropp utvändigt	0	-293 426	0
	-500 000	-518 113	-200 000

Taxebundna kostnader			
El	-65 000	-58 673	-64 600
Värme	-650 000	-674 309	-750 000
Vatten	-50 000	-54 485	-50 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-54 551	-55 000
Grovsopor	-5 000	-4 339	0
	-825 000	-846 357	-919 600
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 200	-35 507	-35 000
Samfällighetsavgift	-12 000	-12 000	-10 000
Kabel-TV	-12 000	-11 269	-11 500
Bredband	0	-119	0
	-60 200	-58 895	-56 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-114 226	-112 680	-112 700
	-114 226	-112 680	-112 700
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-996	-2 000
Medlemsinformation	-1 500	-1 264	0
Tele- och datakommunikation	-2 700	-4 457	-2 700
Juridiska åtgärder	0	0	-20 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-425	-3 000
Hysesförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-16 200	-15 875	-16 200
Föreningskostnader	-4 000	-3 202	-4 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-2 840	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 563	-1 500
Förvaltningsarvode	-105 000	-102 948	-102 500
Förvaltningsarvoden övriga	-10 000	-3 688	-10 000
Administration	-5 000	-3 281	-5 000
Korttidsinventarier	-5 000	-4 631	0
Konsultarvode	-30 000	-107 551	-30 000
Föreningsavgifter	-5 000	-4 950	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 100	-6 000	-6 100
	-199 500	-264 673	-214 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-67 000	-67 000	-67 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-10 217	-21 000
	-88 000	-77 217	-88 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-10 643	-10 643	-10 600
Förbättringar	-245 732	-245 733	-231 800
	-256 375	-256 375	-242 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 464 801	-2 667 958	-2 312 000
RÖRELSERESULTAT	133 449	-68 749	283 200
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	1 000	148	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	30	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	76	0
Låneräntor	-51 000	-55 951	-75 000
Övriga räntekostnader	0	-1 288	0
	-50 000	-56 985	-74 000
RESULTAT	83 449	-125 734	209 200

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Y.K.-Huset, org.nr 716405-7387.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Y.K.-Huset för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag 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 i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Y.K.-Huset för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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 på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 26 april 2016



Carina Toresson