



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Djursborg 2



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Djursborg 2

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 2004 och 2030.
- 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.
- Föreningen har i år tagit ett tre månaders rörligt lån i SHB på 2 000 000kr.
- 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 1980-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2013-05-10 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Andrea Rosalie Bernström	Ledamot
Rolf Gunnar Carlman	Ledamot
Lennart Erik Hjalmar Gustafsson	Ledamot
Ingrid Maria Redhe	Ledamot
Fredrik Olof Mikael Wejdmark	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jörgen Schumacher	Auktoriserad revisor
Lennart Ribohn	Ordinarie Intern

Valberedning

Erik Holmberg	
Thomas Ivarson	Sammanställande
Carl-Johan Savelius	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Djursborg 2	1980	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Allians.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

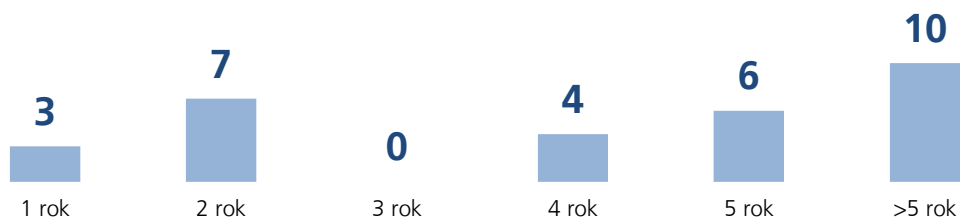
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 344 m², varav 4 202 m² utgör lägenhetsyta och 142 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetsvård	142 m ²	2020-10-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilationskontroll	2015 - 2016	Gjordes senast 2006
ny papp/läkt tegeltak	2015	
Målning taket	2015	Målat fläckvis
Byte expansionskärl/pump	2014	Fastighetsägarna
Spolning alla stammar	2014	Avloppsteknik
Sotning	2013	Skall ske vart 4:e år
Installation av fibernät	2013	
Renovering/målning fönster	2013 - 2014	Utfört av Fog & Fönster
Vinkällare	2012	
Energideklaration	2009	
Brandskydds kontroll	2009	Utan anmärkning, skall ske var 8:e år
Renovering av trapphus	2006 - 2007	Färdigställda mars 2007
Uppförande av 2 vindslägenheter	2004 - 2005	
Elstambyte	1981 - 2003	
Rörstambyte	1981 - 1986	
Omputsning av fasad	1981	
Omläggning av tak	1981	Översyn gjord 2004/2005
Nyinstallation hiss	1912 - 1914	Nya hissmaskinerier 2004
Nya balkonger		5 st nya 2004
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte el centraler källaren	2017	
Fasad renovering gatan	2020	ca 2,5 Milj

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Internet uppkopplingstyp	Fiber
Teknisk förvaltning	Föreningen genom upphandling
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV via coax kabel	Comhem

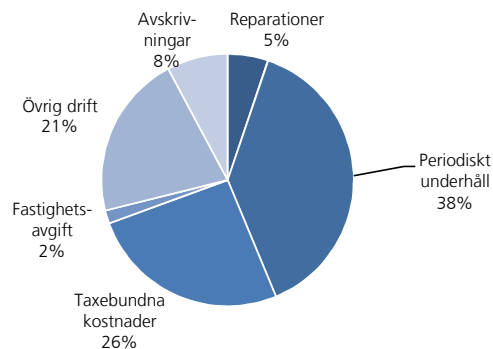
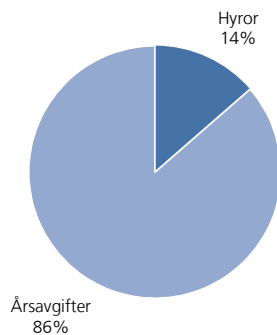
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-01-01 med 10 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	781 701	1 897 988
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 867 351	1 982 417
Finansiella intäkter	7 731	6 824
Minskning långa fordringar	0	14 100
Minskning kortfristiga fordringar	0	89 004
Ökning av långfristiga skulder	2 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	651 246	0
	4 526 328	2 092 345
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 621 346	2 615 909
Finansiella kostnader	4 344	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	17 500
Ökning av kortfristiga fordringar	190 393	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	575 222
	2 816 083	3 208 631
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 491 946	781 701
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 710 245	-1 116 287

*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

Föreningen har under året drabbats av en serie vattenskador;

- Fuktskada takterrass vindsvåningen EDA 9A med påföljande vattenskada i underliggande lägenhet. Eftersom skadan berodde på utifrån inträngande vatten täcker inte föreningens försäkring skadan och med stor sannolikhet får föreningen stå för hela kostnaden.

- Fuktskada gårdshuset som startade på våning 3 och drabbade även våning 2 samt 1

- Fuktskada badrum vindsvåning mot Bältgatan med mindre skada i trapphusets tak

Renovering av yttertak med delvis ommålning av plåttak samt ny läkt/papp under tegeltak samt byte av trasiga tegelpannor

Vinkällaren har utökats med ett antal nya vinboxar

Ny hyresgäst Peach Sweden AB (Skönhetsvård) bekostar själva totalrenovering av lokalen som tillträdades 2015-11-01

Föreningen har tagit ett lån på 2 Milj hos SHB med 3M rörlig ränta för närvarande 0,85%

Avgiften till föreningen höjs med 10 % per 2016-01-01

Händelser efter året

Reparation efter fuktskada takterrassen på EDA 9A fortsätter

Byte el centraler i källaren planeras till 2017

Fasadrenovering mot gatan blir troligen aktuell inom en 5-års period

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	383	383	394	372
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 783	2 285	1 917	1 752
Lån/m ² bostadsrättsyta	476	0	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	12	10	12	10
Värmekostnad/m ² totalyta	133	117	138	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	10	10	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	1	0	0	0
Soliditet (%)	68	96	90	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-969	-853	-443	221
Nettoomsättning (tkr)	1 830	1 934	1 929	1 813

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 202 m² bostäder och 142 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-970 384
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 855 778
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-321 594
summa balanserat resultat	-4 147 756
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 094 221
att i ny räkning överförs	-3 053 535

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	1 829 863	1 934 082
Övriga rörelseintäkter	Not 2	37 488	48 335
Summa rörelseintäkter		1 867 351	1 982 417
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 255 032	-2 468 230
Övriga externa kostnader	Not 4	-365 324	-147 679
Avskrivningar	Not 5	-219 776	-226 517
Summa rörelsekostnader		-2 840 132	-2 842 426
RÖRELSERESULTAT		-972 781	-860 009
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 731	6 824
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 344	0
Summa finansiella poster		3 387	6 824
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-969 394	-853 186
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-990	0
		-990	0
ÅRETS RESULTAT		-970 384	-853 186

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 6	6 577 881	6 797 657
Pågående byggnation	Not 7	17 500	17 500
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 595 381	6 815 157
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 598 181	6 817 957
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		190 852	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 226 092	527 715
Summa kortfristiga fordringar		2 416 944	527 775
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	13 408	13 408
		13 408	13 408
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		319 465	307 997
SBC klientmedel i SHB		0	0
Summa kassa och bank		319 465	307 997
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 749 817	849 179
SUMMA TILLGÅNGAR		9 347 998	7 667 136

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 159 069	9 159 069
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 378 867	2 483 853
Summa bundet eget kapital		10 537 936	11 642 922
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 177 372	-3 429 172
Årets resultat		-970 384	-853 186
Summa fritt eget kapital		-4 147 756	-4 282 358
SUMMA EGET KAPITAL		6 390 180	7 360 564
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 000 000	0
Summa långfristiga skulder		2 000 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		632 883	109 143
Skatteskulder		1 046	0
Övriga skulder		97 100	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	226 789	197 429
Summa kortfristiga skulder		957 818	306 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 347 998	7 667 136
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 14	9 000 000	9 000 000
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 årsbokslutet. 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	66år	66år
Fastighetsförbättringar	10år, 50år	10år, 50år
Värmeanläggning	25år	25år
Ventilation	20år	20år
Markanläggning	20år	20år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 609 539	1 609 539
	Hyror lokaler	253 138	324 540
	Hysesrabatt	-32 817	0
	Öresutjämning	3	3
		1 829 863	1 934 082
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Återbäring Allframtid	17 100	12 445
	Övriga intäkter	20 388	35 890
		37 488	48 335

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	9 516	9 516
	Fastighetsskötsel beställning	4 291	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	6 688
	Snöröjning/sandning	16 000	6 625
	Städning entreprenad	60 452	55 408
	Städning enligt beställning	5 662	7 875
	Hissbesiktning	3 469	3 375
	Gemensamma utrymmen	0	28 653
	Gård	0	440
	Serviceavtal	27 502	32 270
	Förbrukningsmateriel	2 877	1 226
		129 769	152 075
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	2 022
	Gemensamma utrymmen	1 125	0
	Tvättstuga	2 932	19 489
	Entré/trapphus	1 520	3 610
	Lås	10 644	5 284
	VVS	2 500	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 531	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 419	0
	Hiss	14 614	21 930
	Mark/gård/utemiljö	0	4 175
	Vattenskada	108 144	0
		147 429	56 510
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	253 180
	Värmeanläggning	0	48 125
	Elinstallationer	22 357	0
	Tak	900 938	0
	Fönster	0	1 125 275
	Balkonger/altaner	170 926	0
		1 094 221	1 426 580
	Taxebundna kostnader		
	El	52 671	45 337
	Värme	577 766	506 439
	Vatten	43 498	41 888
	Sophämtning/renhållning	57 728	53 412
		731 663	647 076
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 235	59 199
	Kabel-TV	17 067	23 391
	Bredband	44 268	54 909
		102 570	137 499
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 380	48 490
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 255 032	2 468 230

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Tele- och datakommunikation	2 435	1 547
	Juridiska åtgärder	58 750	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	-8 675
	Föreningskostnader	69 338	39 361
	Styrelseomkostnader	7 150	16 622
	Fritids- och trivselkostnader	99	0
	Förvaltningsarvode	66 792	65 098
	Administration	8 817	12 596
	Korttidsinventarier	30 100	0
	Konsultarvode	103 379	5 500
	Föreningsavgifter	0	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 340	10 680
		365 324	147 679
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	50 929	50 929
	Förbättringar	150 846	157 588
	Markanläggning	18 000	18 000
		219 776	226 517
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 748 718	11 748 718
	Utgående anskaffningsvärde	11 748 718	11 748 718
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 951 061	-4 724 544
	Årets avskrivningar enligt plan	-219 776	-226 517
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 170 837	-4 951 061
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 577 881	6 797 657
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 106 590	4 106 590
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 198 000	41 198 000
	Taxeringsvärde mark	66 000 000	66 000 000
		107 198 000	107 198 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	106 000 000	106 000 000
	Lokaler	1 198 000	1 198 000
		107 198 000	107 198 000
Not 7	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	17 500	17 500
		17 500	17 500

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 875	14 875
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 875	14 875
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 875	-14 875
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 875	-14 875
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	53 611	53 286
	Skattefordran	0	724
	Klientmedel hos SBC	2 172 481	473 705
		2 226 092	527 715
Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Nominellt värde	Bokfört värde 2015-12-31	Verkligt värde 2015-12-31	Bokfört värde 2014-12-31
SBC aktier	1 800	13 408	40 500	13 408
		13 408	40 500	13 408

Not 12 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	114	0	0	114
Upplåtelseavgifter	9 158 955	0	0	9 158 955
Fond för yttre underhåll	1 378 867	321 594	-1 426 580	2 483 853
S:a bundet eget kapital	10 537 936	321 594	-1 426 580	11 642 922
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 177 372	-321 594	573 394	-3 429 172
Årets resultat	-970 384	-970 384	853 186	-853 186
S:a ansamlad förlust	-4 147 756	-1 291 978	1 426 580	-4 282 358
S:a eget kapital	6 390 180	-970 384	0	7 360 564

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	2 483 853	3 013 676
Reservering enligt stadgar	321 594	321 594
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 426 580	-851 417
Vid årets slut	1 378 867	2 483 853

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	0,850 %	2 000 000	0	2016-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 000 000	0	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		2 000 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 000 000 kr.

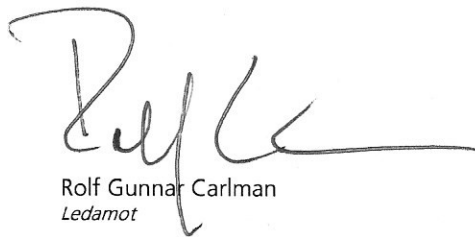
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	47	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	173 237	143 924
	Förskottsaviserade avgifter och hyror	53 505	53 505
		226 789	197 429

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 18/4 2016



Andrea Rosalie Bernström
Ledamot



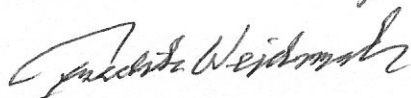
Rolf Gunnar Carlman
Ledamot



Lennart Erik Hjalmar Gustafsson
Ledamot

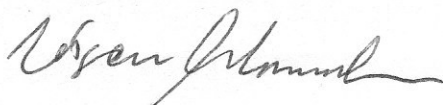


Ingrid Maria Redhe
Ledamot



Fredrik Olof Mikael Wejdmark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2016



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor



Lennart Ribohn
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Djursborg 2

org.nr 716 417-4299

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Djursborg 2 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisions sed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upp-rättar 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. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Djursborg 2 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 revisionssed 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.

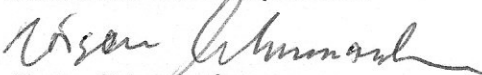
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 24 april 2016

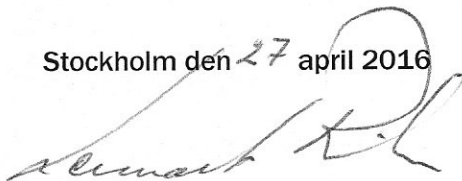


Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor

Undertecknad internrevisor instämmer med ovanstående med tillägget att skadeståndskravet från familjen Ribohn ej har reserverats i årsredovisningen

Stockholm den 27 april 2016



Lennart Ribohn

Intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2016	Utfall 2015	Budget 2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 770 000	1 609 539	1 610 000
Hyror lokaler	388 430	253 138	377 000
Hyresrabatt	0	-32 817	0
Öresutjämning	0	3	0
Återbäring Allframtid	15 000	17 100	0
Övriga intäkter	14 400	20 388	10 000
	2 187 830	1 867 351	1 997 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-9 700	-9 516	10 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-4 291	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-16 000	-12 000
Städning entreprenad	-62 000	-60 452	-62 000
Städning enligt beställning	-8 000	-5 662	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-10 000
Hissbesiktning	-3 500	-3 469	-3 500
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-5 000
Gård	-2 000	0	-6 000
Serviceavtal	-15 000	-27 502	-23 000
Förbrukningsmateriel	-2 500	-2 877	-1 000
	-127 700	-129 769	-137 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-180 000
Gemensamma utrymmen	-250 000	-1 125	0
Tvättstuga	0	-2 932	0
Entré/trapphus	0	-1 520	0
Lås	0	-10 644	0
VVS	0	-2 500	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 531	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 419	0
Hiss	0	-14 614	-20 000
Vattenskada	-800 000	-108 144	0
	-1 150 000	-147 429	-200 000
Periodiskt underhåll			
Elinstallationer	0	-22 357	0
Tak	0	-900 938	-825 000
Balkonger/altaner	0	-170 926	0
	0	-1 094 221	-825 000
Taxebundna kostnader			
El	-52 000	-52 671	-52 000
Värme	-586 000	-577 766	-600 000
Vatten	-44 000	-43 498	-43 000
Sophämtning/renhållning	-59 000	-57 728	-60 000
	-741 000	-731 663	-755 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-42 000	-41 235	-46 000
Kabel-TV	-17 500	-17 067	-18 000
Bredband	-45 000	-44 268	-45 000
	-104 500	-102 570	-109 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-50 043	-49 270	-49 300
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-110	0
	-50 043	-49 380	-49 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 400	-2 435	-2 200
Juridiska åtgärder	-100 000	-58 750	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 400	-13 125	-13 000
Föreningskostnader	-70 000	-69 338	-40 000
Styrelseomkostnader	-16 000	-7 150	-16 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-99	0
Förvaltningsarvode	-67 600	-66 792	-67 000
Administration	-7 000	-8 817	-5 000
Korttidsinventarier	0	-30 100	0
Konsultarvode	0	-103 379	0
Föreningsavgifter	-5 000	0	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 340	-5 500
	-286 900	-365 324	-153 700
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-50 930	-50 929	-51 000
Förbättringar	-150 846	-150 846	-151 000
Markanläggning	-18 000	-18 000	-18 000
	-219 776	-219 776	-220 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 679 919	-2 840 132	-2 449 500
RÖRELSERESULTAT	-492 089	-972 781	-452 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 108	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	798	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	325	0
Utdelning korta placeringar	0	4 500	0
Låneräntor	20 000	-4 344	0
	20 000	3 387	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-472 089	-969 394	-452 500
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-990	0
	0	-990	0
RESULTAT	-472 089	-970 384	-452 500