

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Djursborg 2



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Djursborg 2

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 2006 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

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
Gun Lisbeth Gustafsson	Ledamot
Daniel Bertil Emanuel Jönér	Ledamot
Fredrik Olof Mikael Wejdmark	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern
-------------------	------------------

Valberedning

Lennart Gustafsson	
Thomas Ivarson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Djursborg 2	1980	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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.

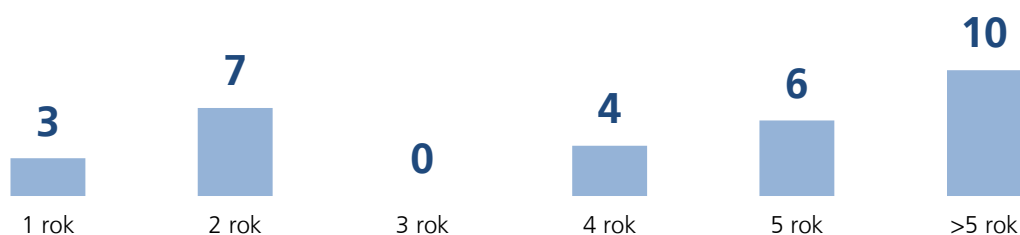
Värdeåret är 1930.

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 2006 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya balkonger	2016	8 nya balkonger
Målning källarutrymmen	2016	Inkl soprum, värmecentral
Obligatorisk ventilationskontroll ny papp/läkt tegeltak	2015 - 2016 2015	Gjordes senast 2006
Målning taket	2015	Målat fläckvis
Spolning alla stammar	2014	Avloppsteknik
Byte expansionskärl/pump	2014	Fastighetsägarna
Renovering/målning fönster	2013 - 2014	utfört av Fog & Fönster
Sotning	2013	Skall ske vart 4:e år
Installation av fibernät	2013	
Vinkällare	2012	
Brandskyddskontroll	2009	Utan anmärkning, skall ske var 8:e år
Energideklaration	2009	
Renovering av trapphus	2006 - 2007	Färdigställda mars 2007
Uppförande av 2 vindslägenheter	2004 - 2005	
Elstambyte	1981 - 2003	
Omputsning av fasad	1981	
Omläggning av tak	1981	Översyn gjord 2004/2005
Rörstambyte	1981 - 1986	
Nyinstallation hiss	1912 - 1914	Nya hissmaskinerier 2004
Nya balkonger		5 st nya 2004
Planerat underhåll	År	Kommentar
förbättra säkerhet tak	2017	stege, fallskyddsdräcke etc.
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
Fjärrvärmecentralen	Fastighetsägarna

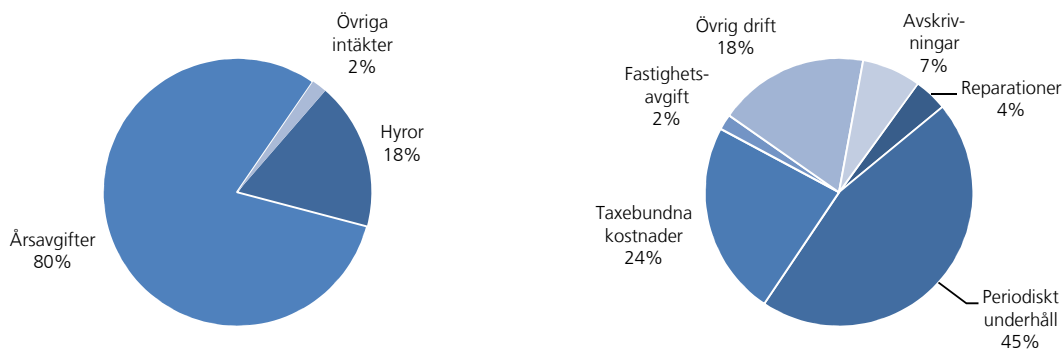
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 491 946	781 701
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 193 424	1 867 351
Finansiella intäkter	3 795	7 731
Kapitaltillskott	903 591	0
Ökning av långfristiga skulder	0	2 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	651 246
	3 100 810	4 526 328
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 012 381	2 621 346
Finansiella kostnader	17 282	4 344
Ökning av materiella anläggningstillgångar	876 563	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 614	190 393
Minskning av långfristiga skulder	5 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	484 524	0
	4 398 364	2 816 083
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 194 392	2 491 946
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 297 554	1 710 245

*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

Fuktskadad takterrass vindsvåningen EDA 9A har åtgärdats. Försäkringen täcker inte kostnaden. Föreningen försöker via advokat och vår rättshjälpsförsäkring få Båge Bygg att stå för del av kostnaden.

Källargångar, tvättstuga, värmecentral samt soprum har målats om.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46 st
Tillkommande medlemmar: 0 st
Avgående medlemmar: 1 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	420	383	383	394
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 735	1 783	2 285	1 917
Lån/m ² bostadsrättsyta	475	476	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	11	12	10	12
Värmekostnad/m ² totalyta	138	133	117	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	10	10	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	4	1	0	0
Soliditet (%)	72	68	96	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 061	-969	-853	-443
Nettoomsättning (tkr)	2 154	1 830	1 934	1 929

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 202 m² bostäder och 142 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	114	0	0	114
Upplåtelseavgifter	9 158 955	0	0	9 158 955
Kapitaltillskott	903 591	903 591	0	0
Fond för yttre underhåll	651 291	366 645	-1 094 221	1 378 867
S:a bundet eget kapital	10 713 951	1 270 236	-1 094 221	10 537 936
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 420 180	-366 645	123 837	-3 177 372
Årets resultat	-1 060 912	-1 060 912	970 384	-970 384
S:a ansamlad förlust	-4 481 093	-1 427 557	1 094 221	-4 147 756
S:a eget kapital	6 232 858	-157 321	0	6 390 180

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 060 912
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 053 535
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-366 645</u>
summa balanserat resultat	-4 481 092

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>606 240</u>
att i ny räkning överförs	-3 874 852

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	2 153 565	1 829 863
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 859	37 488
Summa rörelseintäkter		2 193 424	1 867 351
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 687 736	-2 255 032
Övriga externa kostnader	Not 5	-324 250	-365 324
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-228 468	-219 776
Summa rörelsekostnader		-3 240 453	-2 840 132
RÖRELSERESULTAT		-1 047 030	-972 781
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 795	7 731
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 282	-4 344
Summa finansiella poster		-13 487	3 387
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 060 516	-969 394
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-396	-990
		-396	-990
ÅRETS RESULTAT		-1 060 912	-970 384

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	7 243 476	6 577 881
Pågående byggnation	Not 8	0	17 500
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 243 476	6 595 381
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 246 276	6 598 181
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		193 147	190 852
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	927 497	2 226 092
Summa kortfristiga fordringar		1 120 644	2 416 944
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	13 408	13 408
		13 408	13 408
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		320 826	319 465
Summa kassa och bank		320 826	319 465
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 454 877	2 749 817
SUMMA TILLGÅNGAR		8 701 153	9 347 998

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 159 069	9 159 069
Kapitaltillskott		903 591	0
Fond för yttre underhåll	Not 13	651 291	1 378 867
Summa bundet eget kapital		10 713 951	10 537 936
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 420 180	-3 177 372
Årets resultat		-1 060 912	-970 384
Summa fritt eget kapital		-4 481 093	-4 147 756
SUMMA EGET KAPITAL		6 232 858	6 390 180
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 975 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		1 975 000	2 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	20 000	0
Leverantörsskulder		119 391	632 883
Skatteskulder		11 372	1 046
Övriga skulder		97 100	97 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	245 432	226 789
Summa kortfristiga skulder		493 294	957 818
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 701 153	9 347 998

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i konor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (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	2016	2015
Byggnader	66 år	66 år
Fastighetsförbättringar	10 år, 50 år	10 år, 50 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Ventilation	20 år	20 år
Markanläggning	20 år	20 år
Balkonger	60 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 765 143	1 609 539
Hyror lokaler	388 430	253 138
Hysesrabatt	0	-32 817
Öresutjämning	-8	3
	2 153 565	1 829 863

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Återbäring försäkringsbolag	19 000	17 100
Övriga intäkter	20 859	20 388
	39 859	37 488

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	9 516
	Fastighetskötsel beställning	0	4 291
	Snöröjning/sandning	20 125	16 000
	Städning entreprenad	59 968	60 452
	Städning enligt beställning	1 613	5 662
	Sotning	8 353	0
	Hissbesiktning	3 563	3 469
	Myndighetstillsyn	7 560	0
	Gemensamma utrymmen	2 688	0
	Gård	1 880	0
	Serviceavtal	48 526	27 502
	Förbrukningsmateriel	1 470	2 877
		155 746	129 769
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	1 125
	Tvättstuga	0	2 932
	Entré/trapphus	0	1 520
	Lås	17 607	10 644
	VVS	31 574	2 500
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 531
	Elinstallationer	34 193	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 419
	Hiss	18 400	14 614
	Tak	4 500	0
	Fönster	2 094	0
	Vattenskada	21 231	108 144
		129 599	147 429
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	135 390	0
	Elinstallationer	0	22 357
	Tak	0	900 938
	Balkonger/altaner	1 338 228	170 926
		1 473 618	1 094 221
	Taxebundna kostnader		
	El	49 375	52 671
	Värme	598 879	577 766
	Vatten	48 845	43 498
	Sophämtning/renhållning	61 344	57 728
		758 443	731 663
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 722	41 235
	Kabel-TV	17 150	17 067
	Bredband	44 268	44 268
		110 140	102 570
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	60 190	49 380
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 687 736	2 255 032

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	600	0
	Tele- och datakommunikation	2 787	2 435
	Juridiska Åtgärder	97 782	58 750
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	13 125
	Föreningskostnader	40 573	69 338
	Styrelseomkostnader	18 400	7 150
	Fritids- och trivselkostnader	1 320	99
	Förvaltningsarvode	69 516	66 792
	Administration	4 189	8 817
	Korttidsinventarier	0	30 100
	Konsultarvode	69 367	103 379
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 340	5 340
		324 250	365 324
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	50 929	50 929
	Förbättringar	159 539	150 846
	Markanläggning	18 000	18 000
		228 468	219 776
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 748 718	11 748 718
	Nyanskaffningar	894 063	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 642 781	11 748 718
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 170 837	-4 951 061
	Årets avskrivningar enligt plan	-228 468	-219 776
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 399 305	-5 170 837
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 243 476	6 577 881
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 106 590	4 106 590
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 028 000	41 198 000
	Taxeringsvärde mark	82 187 000	66 000 000
		122 215 000	107 198 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	106 000 000
	Lokaler	2 215 000	1 198 000
		122 215 000	107 198 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	17 500
		0	17 500

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 875	14 875
	Utgående anskaffningsvärde	14 875	14 875
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 875	-14 875
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 875	-14 875
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	53 930	53 611
	Klientmedel hos SBC	873 567	2 172 481
		927 497	2 226 092

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
	SverigesBostadsrättsCentrum AB	1 800	50 040	13 408
		13 408	50 040	13 408

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 378 867	2 483 853
	Reservering enligt stadgar	366 645	321 594
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 094 221	-1 426 580
	Vid årets slut	651 291	1 378 867

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,850 %	1 995 000	2 000 000	2017-09-29
	Summa skulder till kreditinstitut		1 995 000	2 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 000	0	
			1 975 000	2 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 895 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2016-12-31

9 000 000

2015-12-31

9 000 000

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att förmå Gärdets Bygg att stå för del av kostnaden för fuktskadan EDA 9A fortsätter.

Säkerheten på taket skall förbättras med skorstensstege, fallskyddsräcke samt arbetsplattform.

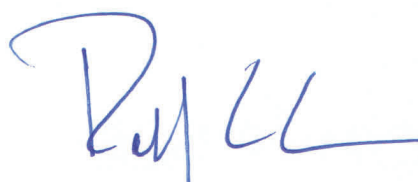
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	47	47
	Förutbetalda avgifter och hyror	186 529	173 237
	Förskottsaviserade avgifter och hyror	58 855	53 505
		245 431	226 789

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27 / 4 2017



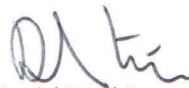
Andrea Rosalie Bernström
Ledamot



Rolf Gunnar Carlman
Ledamot



Gun Lisbeth Gustafsson
Ledamot



Daniel Bertil Emanuel Jönér
Ledamot



Fredrik Olof Mikael Wejdmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2017



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Djursborg 2, org.nr 716 417-4299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Djursborg 2 för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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

tivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Djursborg 2 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stocksund den 30 april 2017



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 770 500	1 765 143	1 770 000
Hyror lokaler	388 430	388 430	388 430
Öresutjämning	0	-8	0
Återbäring försäkringsbolag	15 000	19 000	15 000
Övriga intäkter	14 400	20 859	14 400
	2 188 330	2 193 424	2 187 830
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-9 700
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-20 125	-15 000
Städning entreprenad	-62 000	-59 968	-62 000
Städning enligt beställning	-3 000	-1 613	-8 000
Sotning	0	-8 353	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	-19 600	0	0
Hissbesiktning	-3 600	-3 563	-3 500
Myndighetstillsyn	0	-7 560	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-2 688	-5 000
Gård	-2 000	-1 880	-2 000
Serviceavtal	-15 000	-48 526	-15 000
Förbrukningsmateriel	-2 500	-1 470	-2 500
	-125 700	-155 746	-127 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-250 000
Lås	0	-17 607	0
VVS	0	-31 574	0
Elinstallationer	0	-34 193	0
Hiss	0	-18 400	0
Tak	0	-4 500	0
Fönster	0	-2 094	0
Vattenskada	0	-21 231	-800 000
	-100 000	-129 599	-1 150 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	-135 390	0
Tak	-250 000	0	0
Balkonger/altaner	0	-1 338 228	0
	-350 000	-1 473 618	0
Taxebundna kostnader			
El	-52 000	-49 375	-52 000
Värme	-600 000	-598 879	-586 000
Vatten	-48 000	-48 845	-44 000
Sophämtning/renhållning	-61 000	-61 344	-59 000
	-761 000	-758 443	-741 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-50 000	-48 722	-42 000
Kabel-TV	-17 500	-17 150	-17 500
Bredband	-45 000	-44 268	-45 000
	-112 500	-110 140	-104 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-60 213	-60 190	-50 043
	-60 213	-60 190	-50 043

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-600	0
Tele- och datakommunikation	-2 600	-2 787	-2 400
Juridiska Åtgärder	-100 000	-97 782	-100 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 600	-14 375	-13 400
Föreningskostnader	-70 000	-40 573	-70 000
Styrelseomkostnader	-16 000	-18 400	-16 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 320	0
Förvaltningsarvode	-70 500	-69 516	-67 600
Administration	-7 000	-4 189	-7 000
Konsultarvode	0	-69 367	0
Föreningsavgifter	0	0	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 500	-5 340	-5 500
	-286 200	-324 250	-286 900
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-50 930	-50 929	-50 930
Förbättringar	-43 600	-159 539	-150 846
Markanläggning	-18 000	-18 000	-18 000
	-112 530	-228 468	-219 776
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 908 143	-3 240 453	-2 679 919
RÖRELSERESULTAT	280 187	-1 047 030	-492 089
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 431	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	245	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	319	0
Utdelning korta placeringar	0	1 800	0
Låneräntor	-24 000	-17 282	20 000
	-24 000	-13 487	20 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	256 187	-1 060 516	-472 089
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-396	0
	0	-396	0
RESULTAT	256 187	-1 060 912	-472 089