

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Swedenborg**

716420-2942

Räkenskapsåret

2015-01-01 – 2015-12-31

*Handwritten signature in blue ink*

Styrelsen för Brf Swedenborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Swedenborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att uthyra kommersiella lokaler i fastigheten.

### Styrelse och firmatecknare

Vid ingången av verksamhetsåret utgjordes styrelsen av Bengt Hässelbäck (ordförande), Tommy Åkesson (v ordförande), Gunnel Landström (sekreterare), Gay Laurin och Erica Ängfors samt som suppleanter Måns Erlandsson och Johan Mohlin.

Efter genomförda val vid föreningens årsstämma den 16 april hade styrelsen följande sammansättning: Bengt Hässelbäck, Tommy Åkesson, Anna Johansson, Gay Laurin och Erica Ängfors samt två suppleanter Mikael Torstensson och Eva André. En ordinarie ledamot, Anna Johansson, avflyttade i slutet av oktober månad.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

Vid föreningsstämman beslutades att fortsätta anlita Engzells Revisionsbyrå som extern revisor. Johan Smith omvaldes till föreningens interna revisor.

Under verksamhetsåret 2015 har styrelsen haft tolv protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet. Dessutom har styrelsen haft budget- och uppföljningssammanträden med förvaltaren, Einar Mattsson Byggnads AB. Vidare har delar av styrelsen haft särskilda möten med Innovation Design angående den planerade ombyggnaden av vinden samt med myndigheter och bank.

### Fastighet

Beteckningen på fastigheten är Stockholm Mullvaden Första 25. Vid verksamhetsårets slut består fastigheten av 30 lägenheter varav 27 med bostadsrätt och 3 med hyresrätt. Fastigheten inrymmer fem affärslokaler i gatuplan samt tre lager- och verkstadslokaler i källarplan. Total bostads- och lokalyta är 3 137 kvm.

Fastigheten uppfördes 1906 och genomgick en större förändring då lägenheter delades upp och renoverades år 1946.

Föreningen förvärvade fastigheten i november 2009 av Länsförsäkringar AB. Sedan förvärvet har, förutom löpande underhåll, följande större investeringar gjorts:

23 27 28 29 30 31

År 2010 ersattes samtliga lägenhetsdörrar med säkerhetsdörrar inklusive nya dörrfoder.  
År 2012 genomfördes stambyte samt dragning av nya elstigar samt indragning av optisk fiber för digital överföring till samtliga lägenheter.

År 2013 byggdes nya förråd i källaren som ersättning för vindsförråden. Råvinden såldes 2012 till Innovation Design för ombyggnad till lägenheter. På grund av överklaganden i fler instanser vann byggnadslov laga kraft först hösten 2015 med byggstart den 1 november 2015 och med planerat färdigställande av tre lägenheter i slutet av augusti 2016. Styrelsen har kontrakterat Projektledarhuset för besiktning och kontroll av ombyggnaden. Efter färdigställande ökar boendeytan med cirka 400 kvm.

År 2015 renoverades samtliga fastighetens ytterfönster inklusive de blyinfattade trapphusfönstren.

I samband med ombyggnaden av vinden kommer taket att läggas om och hissarna renoveras och dras upp till vindsplanet. Efter vindsombyggnaden planeras en renovering av trapphusen.

Den tekniska förvaltningen av fastigheten sköts av Einar Mattsson Byggnads AB.

## **Medlemsinformation**

Vid förvärvet av fastigheten var 26 av fastighetens 30 lägenheter bostadsrätter.  
Anslutningsgraden har ökat till dagens 90 % då en hyresrätt återgick till föreningen och kunde försäljas som bostadsrätt.

Under verksamhetsåret har sju lägenheter bytt ägare och styrelsen har godkänt köparna som nya medlemmar i föreningen.

De tre lägenheter som är under produktion på vindsplanet har sålts och styrelsen har godkänt köparna som nya medlemmar.

### *Kommunikation och aktiviteter*

Kommunikationen mellan medlemmar och styrelse sker genom direktkontakter, via föreningens hemsida, information på föreningens anslagstavlor samt via meddelande i föreningens postlåda. Under året har föreningens hemsida byggts om vilket medger en enklare hantering vid uppdatering och en mer överskådlig information. Information har även utdelats vad som gäller vid upplevda störningar i fastigheten samt om inbrottsrisken.

Styrelsen har svarat för skötsel av innergård innebärande underhåll av trädgårdsmöbler, inköp och skötsel av blommor, rensning av löv m.m.

En enklare gårdsfest arrangerades i augusti månad med deltagande från de flesta hushållen i fastigheten. Styrelsen arrangerade även en adventsglögg på gården.

Antalet cyklar på innergården och i fastighetens förråd har reducerats efter kommunikation med de boende, inventering och uppmärkning. Ej ianspråktaga cyklar lämnades för återvinning.

*Handwritten signature*

## Ekonomiöversikt

Den ekonomiska förvaltningen av föreningen administreras av Einar Mattsson Byggnads AB. Föreningen har Handelsbanken som samarbetspartner vad gäller föreningens lån och ekonomiska tillgångar.

Föreningens omsättning ligger på ca 2,2 miljoner kronor vilket i stort sett är oförändrat .

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	2 255	2 255	2 217	2 115
Resultat efter finansiella poster	-2 706	-501	-1 173	-2 938
Soliditet (%)	68,6	59,7	59,9	57,5
Lån / kvm	9	11	11	12

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 266 093
årets förlust	-2 705 520
	<b>-7 971 613</b>
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	-50 000
i ny räkning överföres	-7 921 613
	<b>-7 971 613</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

A

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 254 918	2 255 020
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 254 918</b>	<b>2 255 020</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-4 121 386	-1 236 242
Övriga externa kostnader		-22 583	-19 071
Styrelsekostnader	3	-82 225	-101 502
Avskrivningar		-576 582	-576 530
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-4 802 776</b>	<b>-1 933 345</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 547 858</b>	<b>321 675</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		373 863	7 480
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-531 525	-829 894
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-157 662</b>	<b>-822 414</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 705 520</b>	<b>-500 739</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 705 520</b>	<b>-500 739</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 705 520</b>	<b>-500 739</b>

EA 23 A EA 7/11

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	81 304 902	81 881 484
Pågående om- och tillbyggnad		154 482	154 482
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 459 384</b>	<b>82 035 966</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 459 384</b>	<b>82 035 966</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		939	906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	53 786	53 343
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>54 725</b>	<b>54 249</b>
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		6 057 974	3 009 889
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 057 974</b>	<b>3 009 889</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 112 699</b>	<b>3 064 138</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 572 083</b>	<b>85 100 104</b>

BA 2 KFA 10 11

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		64 202 531	52 214 031
Upplåtelseavgifter		3 597 257	3 597 257
Fond för yttre underhåll		286 048	236 048
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 085 836</b>	<b>56 047 336</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 266 093	-4 715 354
Årets resultat		-2 705 520	-500 739
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 971 613</b>	<b>-5 216 093</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 114 223</b>	<b>50 831 243</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	26 800 000	32 800 000
Övriga skulder		51 400	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 851 400</b>	<b>32 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott råvind		0	885 000
Leverantörsskulder		145 813	109 209
Skatteskulder		4 707	4 107
Övriga skulder	10	73 793	48 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	382 147	422 479
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>606 460</b>	<b>1 468 861</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 572 083</b>	<b>85 100 104</b>

#### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

##### Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar	34 800 000	34 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>34 800 000</b>	<b>34 800 000</b>

##### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

GA. 23 MEJ 2016

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fr.o.m. 2014 skrivs byggnaderna av med 0,83% per år (120 år), efter att tidigare ha följt den ekonomiska planen.

Byggnadsinventarier och ombyggnader skrivs av med mellan 1 - 20% per år.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

*A*

*Årsredovisning 2013*



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Avgift bostadsrätt	1 020 118	1 020 120
Hysesintäkter - bostäder	288 514	286 450
Hysesintäkter momspliktiga lokaler	871 248	866 911
Övriga intäkter	75 038	81 539
	<b>2 254 918</b>	<b>2 255 020</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Fastighetsskötsel (teknisk förvaltning)	80 316	76 360
Städning	46 105	41 428
Snöröjning	18 966	6 566
El	33 933	33 847
Fjärrvärme	335 391	341 273
Vatten	38 694	33 213
Sophämtning	32 294	31 414
Försäkringspremier	36 180	35 263
KabelTV och bredband	91 401	81 909
Förvaltningsarvode (administrativ förvaltning)	180 895	133 198
Reparationer	15 688	14 678
Underhåll	3 079 089	274 989
Fastighetsskatt	109 170	108 750
Övriga driftskostnader	23 264	23 354
	<b>4 121 386</b>	<b>1 236 242</b>

### Not 3 Styrelsekostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Revisionsarvoden	12 659	22 000
Sociala avgifter på arvoden	9 566	19 502
	<b>82 225</b>	<b>101 502</b>

SA 23 MEJ 27 H

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	531 525	829 894
	<b>531 525</b>	<b>829 894</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 419 116	44 419 116
Mark	38 714 249	38 714 249
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>83 133 365</b>	<b>83 133 365</b>
Ingående avskrivningar	-1 251 881	-675 351
Årets avskrivningar	-576 582	-576 530
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 828 463</b>	<b>-1 251 881</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>81 304 902</b>	<b>81 881 484</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 698 000	25 698 000
Taxeringsvärden mark	27 508 000	27 508 000
	<b>53 206 000</b>	<b>53 206 000</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Komfortkyla till butik	3 096	4 188
Webbhotell och domännamn	0	2 037
Försäkringspremie	35 368	32 966
Internet	7 963	7 848
Garantisumma takskottning	3 334	3 286
El	0	3 018
Störningsjouren	503	0
Reparation hiss	3 522	0
	<b>53 786</b>	<b>53 343</b>

EA 23 Fd ej

**Not 7 Kassa och bank**

	2015-12-31	2014-12-31
Plusgirokonto	552 581	414 076
Affärskonto, Handelsbanken	0	67 750
E-kapitalkonto, Handelsbanken	5 477 426	96
Checkkonto, Handelsbanken	27 967	2 527 967
	<b>6 057 974</b>	<b>3 009 889</b>

**Not 8 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 214 031	3 597 257	236 048	-4 715 354	-500 739
Ökning av insatskapital	11 988 500				
Disposition av föregående års resultat:			50 000	-550 739	500 739
Årets resultat					2 705 520
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>64 202 531</b>	<b>3 597 257</b>	<b>286 048</b>	<b>-5 266 093</b>	<b>2 705 520</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,640	2016-07-30	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek, kortbundet	1,100	2016-02-08	4 000 000	10 000 000
Stadshypotek, kortbundet	1,150	2016-02-08	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek	1,250	2018-06-30	10 100 000	10 100 000
			<b>26 800 000</b>	<b>32 800 000</b>

**Not 10 Övriga skulder**

	2015-12-31	2014-12-31
Redovisningskonto moms	73 793	48 066
	<b>73 793</b>	<b>48 066</b>

GA 23 KEJ 77 01

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna utgiftsräntor	38 136	53 929
Förskottsbetalda hyror	245 089	265 679
Övriga interimskulder	98 922	102 871
	<b>382 147</b>	<b>422 479</b>

Stockholm 2016-03-22

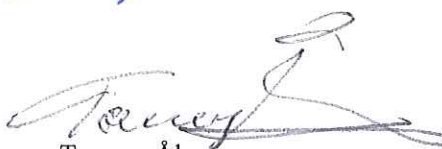


Bengt Hässelbäck  
Ordförande



Gay Laurin

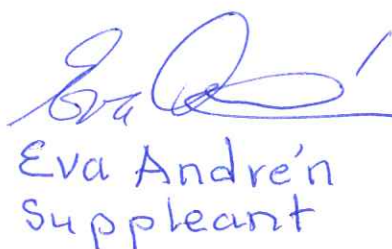
~~Anna Johansson~~



Tommy Åkesson



Erica Ängfors



Eva Andréin  
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-07-22



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Johan Smith  
Revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Swedenborg, org.nr 716420-2942

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Swedenborg 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 god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon 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 2015-12-31 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.

## 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2015.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 22 mars 2016



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Johan Smith  
Revisor



## Förslag till stadgeändringar

Från den 1 juli 2014 har riksdagen fastställt nya regler vad gäller andrahandsuthyrning av bostadsrätter. Uthyrning kräver tillstånd från föreningens styrelse. Ansökan med angivande av skäl till uthyrning ska göras. Sådant skäl kan vara att provbo med sambo, studier eller arbete på annan ort eller vård av anhörig. Reglerna omfattar även korttidsuthyrning, en företeelse som blivit allt vanligare.

Andrahandsuthyrning kan innebära insatser från föreningens förvaltare som ligger utanför avtal och därmed medför ökade kostnader. De nya lagreglerna innebär att styrelsen kan ta ut en avgift för andrahandsuthyrningen. Detta kräver dock en ändring av föreningens stadgar. Stadgeförändring fastställs av två föreningsstämmor. Nedanstående förslag till ny lydelse i föreningens stadgar godkändes första gången vid föreningsstämma 2015.

### 4§

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift **samt avgift för andrahandsuthyrning** fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt **avgift för andrahandsuthyrning** får tas ut efter beslut i styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5%, pantsättningsavgiften till högst 1% och **avgiften för andrahandsuthyrning högst 10%** av det prisbasbelopp som gäller vid ansökan om medlemskap, tidpunkten för underrättelse om pantsättning respektive **tidpunkten för ansökan om andrahandsuthyrning**.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna, pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och **avgiften för andrahandsuthyrning betalas av bostadsrättshavaren**.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

### 32§

Sista meningen i paragrafen ersätts med:

Vid beslut om ändring av stadgarna så gäller vad som anges i lagen om ekonomiska föreningar.

## Valberedningens förslag

Vid stämman 2015 valdes Gunnel Landström och Kim Söderlund till valberedning. Kim Söderlund flyttade under 2015 så valberedningen har bestått avundertecknad. 2016-02-01 skickades en intresseförfrågan till alla boende medlemmar i föreningen. Styrelsemedlemmar och lekmannarevisor, vars mandattid går ut, har kontaktats för att höra om intresse finns att fortsätta.

### Antal ledamöter och suppleanter

Brf Swedenborg består av 30 lägenheter varav 3 hyresrätter och 2 lägenheter som ägs av Länsförsäkringsbolag i Göteborg och Skåne. Det innebär att en styrelse ska väljas bland boende i 25 lägenheter.

Idag består styrelsen av 5 ordinarie ledamöter valda på 2 år, 2 suppleanter valda på 1 år och en lekmannarevisor vald på 1 år. Sammanlagt 8 personer vilket innebär att ca en tredjedel av lägenheterna är representerade i styrelsen. Styrelsens storlek kan ha varit motiverat under en period med stambyte och arbeten i samband med försäljning av vinden. När vinds-lägenheterna är klara under hösten 2016 kommer styrelsearbetet att övergå i mer förvaltning. Dessutom är samarbetet med förvaltaren Einar Mattson mycket bra. **Jag föreslår därför att styrelsen minskas till 5 personer, 4 ordinarie och 1 suppleant.**

Styrelsen har under 2 verksamhetsår anlitat en extern revisor som komplement till lekmannarevisorn. **Efter en utvärdering vill styrelsen inför 2016 i stället föreslå att stämman väljer 2 lekmannarevisorer.**

### Ledamot som flyttat

Anna Johansson, ordinarie ledamot vald till 2017, har flyttat vilket leder till fyllnadsval.

### Förslag till styrelse

Tommy Åkesson, ordinarie ledamot vald till 2017

<b>Bengt Hässelbäck</b> , ordinarie ledamot på 1 år	<b>omval (fyllnadsval)</b>
<b>Gay Laurin</b> , ordinarie ledamot på 2 år	<b>omval</b>
<b>Lotta Östlund</b> , ordinarie ledamot på 2 år	<b>nyval</b>
<b>Eva André</b> n, suppleant på 1 år	<b>omval</b>

### Förslag till revisorer

<b>Johan Smith</b> , lekmannarevisor på 1 år	<b>omval</b>
<b>Johan Malmgren</b> , lekmannarevisor på 1 år	<b>nyval</b>

### Övriga föreslagna namn

Om stämman inte beslutar att minska styrelsen till 5 personer föreslås:

<b>Ulla Wetterdal</b> , suppleant på 1 år	<b>nyval</b>
<b>Anna Leskaroski</b> , ordinarie ledamot på 2 år	<b>nyval</b>

Gunnel Landström



# Engzell Revision

Bostadsrättsförening  
som granskas av Engzells Revisionsbyrå

Förtroendevald revisor  
Ordförande

2016-01-26

## Revisionen 2015

Jag vill inför revisionen 2015 informera medrevisorer och ordförande angående förutsättningar och rutiner för genomförande av revisionen samt arbetsfördelning mellan revisorer. Nedanstående utgår från att föreningen har förtroendevald revisor samt revisionsmöte. Om så inte är fallet gäller tillämpliga delar.

### Uttalande från styrelsen (ordförande)

Enligt våra regler för revision som bygger på ISA-International Standards on Auditing, ska ett s k uttalande från styrelsen upprättas **varje år** som ska undertecknas av ordförande och kassör eller annan ledamot. Datering ska vara tidigast samma dag som dateringen av underskriften av årsredovisningen. Uttalandet är endast ett krav för revisionen och behöver inte delges andra. Uttalandet tas lämpligen med till revisionsmötet men kan även skickas per brev före mötet.

**OBS!** Lämnas inget Uttalande från styrelsen kan vi bland annat inte tillstyrka fastställandet av resultat- och balansräkningen i revisionsberättelsen.

### Förutsättningar för revisionen (ordförande)

I uppdragsbrevet, som tidigare upprättats, framgår detaljerade förutsättningar för uppdraget. Jag vill lyfta fram vissa mer specifika delar för att revisionen praktiskt ska fungera bra:

- Räkenskapsmaterial finns tillgängligt i original hos förvaltaren och är i god ordning samt att senaste uppdaterade underhållsplan finns tillgängligt i samband med bokslutsgranskningen
- Bokslutsgranskningen genomförs normalt efter föreningens bokslutsmöte och eventuella beslutade ändringar
- Underskrivna och justerade styrelse- och stämmoprotokoll finns tillgängliga på förvaltarens Kundwebb. I annat fall måste kopior skickas till undertecknad via mail eller post. Utan kompletta protokoll kan revisionen inte genomföras.

Betydande ny- eller ombyggnader, svag ekonomi, extra revisionsmöten, medverkan vid stämmor (om detta inte ingår enligt uppdragsbrev), uppföljning av protokoll m m som kräver utökade revisionsinsatser anses utgöra exempel på delar utöver normal revision och kan därmed medföra utökat revisionsarvode.

### Arbetsfördelning (medrevisor)

Förslag till arbetsfördelning mellan revisorer bifogas. Arbetsfördelningen rekommenderas för att undvika dubbelarbete och samtidigt tillvarata olika kvalifikationer och information. Arbetsfördelningen är generell. Om du som revisor inte tycker att den stämmer in på din förening ber vi dig kontakta undertecknad.

### **Löpande granskningsarbete (medrevisor)**

Granskningsarbetet genomförs till stor del mot leverantörsfakturor som finns tillgängliga hos förvaltaren. Kontakta styrelsen eller förvaltarens ekonom för tillgång till fakturorna.

Protokoll från styrelsemöten och föreningsstämmor under året ska delges förtroendevald revisor löpande, eftersom bl a avstämning mot fakturor kan behöva göras.

Frågor som uppkommer under arbetets gång kring rutiner, ev mindre brister m m bör tas upp med styrelsen eller förvaltarens ekonom så snart som möjligt. Frågorna bör vara lösta före bokslutsarbetet.

### **Bokslut (medrevisor)**

Föreningens bokslut arbetas fram efter bokslutsdatum enligt tidplan. Revisor i föreningen bör erhålla få utkast till årsredovisning före styrelsens bokslutsmöte. Vid bokslutsmötet är det väsentligt att du som revisor medverkar. Kvarvarande frågor från granskningen bör tas upp om de är väsentliga så att åtgärder kan vidtas i tid.

### **Revisionsmöte**

Ca tre till fyra veckor efter bokslutsmöte hålls ett revisionsmöte. Hänsyn måste även tas till planerat stämmodatum. I mötet deltar samtliga ordinarie revisorer och representant/representanter från föreningens styrelse för genomgång av bl a resultatet av genomförda granskningar, årsredovisningen, underhållsbehov samt redovisningsfrågor. För att inte försena hanteringen av årsredovisningen och revisionsberättelsen är det väsentligt att:

- Underskrivna och justerade styrelse- och stämmoprotokoll finns tillgängliga vid granskningen
- Årsredovisningen är komplett med styrelsens påskrifter och datering senast en vecka före revisionsmötet

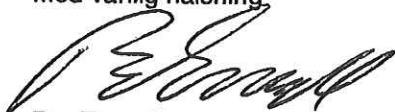
### **Boka tid för revisionsmöte**

Då tidplan är fastlagd eller ni är klara med årsredovisningen ringer ni eller skickar mail för bokning av tider. Hör av dig på tel. 076-611 1019 eller via mail [per@engzellrevision.se](mailto:per@engzellrevision.se).

I första hand är det medrevisorernas ansvar att boka revisionsmöte, naturligtvis efter kontakt med ordförande. Ta gärna med alternativa tider för att underlätta bokningen.

Om något är oklart är du naturligtvis välkommen att ringa till Per Engzell. Undertecknad kommer även att medverka vid revisionsmötet.

Med vänlig hälsning



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

### **Bilagor**

- Uttalande från styrelsen (endast till ordförande)
- Arbetsfördelning mellan revisorer