



# 2015

## Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
**STORSEGLET**



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Storseglet

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 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under närmaste räkenskapsår.

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sjästadens Östra Sopsug samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar sopsystemet.

##### Styrelsen

|                     |           |                                      |
|---------------------|-----------|--------------------------------------|
| Dag Allan Andersson | Ledamot   | Garageköansvarig                     |
| Anders Johan Buckau | Ledamot   | Vice ordföranden och ekonomiansvarig |
| Negar Edrisi        | Ledamot   | Informationsansvarig                 |
| Leif Hugo Holmberg  | Ledamot   | Ordförande                           |
| Lars Jonas Larsson  | Ledamot   | Sekreterare                          |
| Paul Bandak         | Suppleant |                                      |

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dag Andersson, Paul Bandak, Anders Buckau, Negar Edrisi, Leif Holmberg och Jonas Larsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Stefan Persson

Ordinarie Extern

Convensia Revision AB

### Valberedning

Freddy Irusta

Johanna Sahlin

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-15. Val av ny styrelse, mm.

Extra föreningsstämma hölls 2015-09-23. Stadgeändring I antogs efter stämmobeslut nr 2 enhälligt.

Extra föreningsstämma hölls 2015-11-17. Godkännande av bokslutet för 2014 och stadgeändring II i första beslut.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| RUFFEN 1             | 2013    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburet system med termostatstyrda radiatorer och synliga värmestammar.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 1 flerbostadshus.

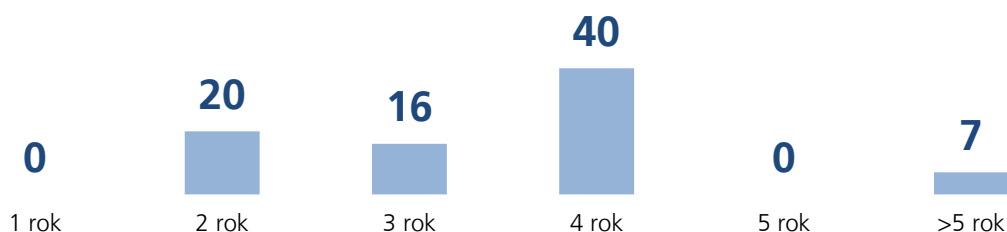
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 906 m<sup>2</sup>, varav 7 420 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 486 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta                | Löptid     |
|------------------------|--------------------|------------|
| Clustret               | 68 m <sup>2</sup>  | 2019-04-30 |
| Fastighetsbyrån        | 140 m <sup>2</sup> | 2019-04-30 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                         | Leverantör                             |
|-------------------------------|--|
| Ekonomisk förvaltning mm.     | SBC                                    |
| Fastighetskötsel + städning   | A.S. Underhåll                         |
| Arrendeavtal för Ruffen 1 & 2 | Stockholms Stad, Markkontoret          |
| El & värme                    | Fortum, Ellevio                        |
| Vatten                        | Stockholm Vatten                       |
| Hushållsopor                  | Östra Sjöstadens samfällighetsförening |
| Återvinningsbara sopor        | Re Company                             |
| Mark- & trädgårdsskötsel      | Vivaldi/Svensk Markservice             |
| Garageporten                  | UNA Portar                             |
| Hissar                        | KONE, Inspecta                         |
| Kabel-TV                      | Open Universe/Telenor                  |
| Försäkringar                  | Folksam/Söderberg & Partners           |
| Lås                           | Västberga Lås                          |
| Entrémattor                   | Logomattan i Stockholm                 |
| Bank                          | SBAB, Nordea, Swedbank                 |

## Övrig information

Föreningen och entreprenören, Abacus Byggnads AB, har en tvist om hur konsekvenserna av de felaktigt byggda avloppen i fastigheten ska hanteras ansvarsmässigt och ekonomiskt mellan parterna. Föreningen har innehållit 10 miljoner kronor till följd av detta och Abacus har därför stämt föreningen. Huvudförhandling i tvisten är planerad att hållas i Stockholms tingsrätt hösten 2016.

## Föreningens ekonomi

BRF Storseglet har en god ekonomi med ett ekonomiskt resultat som överträffar förväntningarna i den ursprungliga långtidskalkylen när föreningens fastighet uppfördes, i första hand beroende på lägre räntekostnader för föreningens lån på 52 miljoner men även lägre kostnader i övrigt. Räntan på föreningens lån på 52 miljoner har inte bundits för en längre tid, vilket inneburit att vi har kunnat dra fördel av den låga, och sjunkande, räntenivån som gällt under 2015.

Föreningens utbetalningar har under 2015 varit *nästan 1,7 miljoner kronor* lägre än föreningens inbetalningar, se uppställning på nästa sida.

Överskottet i betalningarna, som till övervägande del är en följd av de låga räntorna på föreningens lån, har överförts till ett räntebärande konto hos SBAB.

Föreningens inbetalningar om *c:a 6,5 miljoner kronor* för delas enligt diagram på nästa sida. Månadsavgifter och hyror för garageplatser är oförändrade sen inflyttningen 2013.

Föreningens utbetalningar har under året uppgått till *drygt 4,8 miljoner kronor*, varav *c:a 1,9 miljoner kronor* avser tomträtsavgälden och resterade *c:a 2,9 miljoner kronor* till helt övervägande del avser fastighetens drift.

Styrelsen föreslår att *575 084 kronor* sätts av för framtida underhåll, i enlighet med den av SBC upprättade underhållsplanen avseende åren 2015-2044.

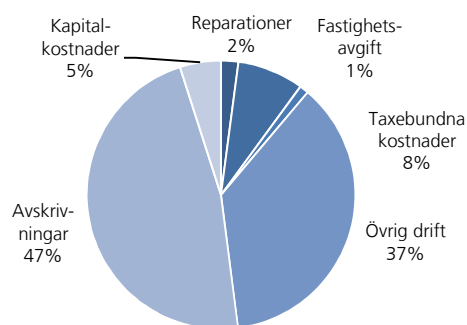
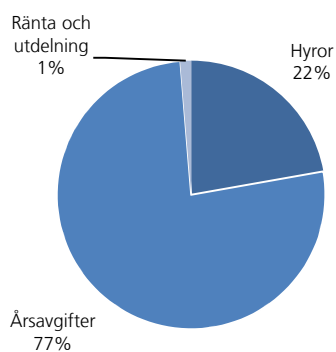
Att föreningens bokslut visar ett bokföringsmässigt underskott på *2 554 658 kronor* beror på nu gällande lagstiftning som innebär att en bostadsrättsförening måste göra avskrivningar på minst 1% av fastighetens bokförda värde även då man därutöver, i enlighet med upprättad underhållsplan, gör tillräckliga avsättningar för att säkerställa fastighetens framtida underhåll.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

|  | <b>2015</b>       | <b>2014</b>        |
|--|-------------------|--------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>10 770 503</b> | <b>0</b>           |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                   |                    |
| Rörelseintäkter                            | 6 380 086         | 1 594 859          |
| Finansiella intäkter                       | 83 566            | 16 310             |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 40 940            | 0                  |
| Medlemsinsatser                            | 0                 | 372 635 000        |
| Ökning av långfristiga skulder             | 0                 | 52 000 000         |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 0                 | 11 070 496         |
|  | <b>6 504 592</b>  | <b>437 316 665</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                   |                    |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 4 326 110         | 1 138 947          |
| Finansiella kostnader                      | 446 849           | 237 089            |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0                 | 289 811 000        |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 0                 | 685 126            |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 64 346            | 0                  |
|  | <b>4 837 305</b>  | <b>291 872 162</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>12 437 789</b> | <b>10 770 503</b>  |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>1 667 286</b>  | <b>10 770 503</b>  |

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

**Fördelning av intäkter och kostnader**



**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Händelser under året

- Under verksamhetsåret har processen kring brister i avloppen fortsatt, bl.a. genom att en förberedande förhandling i tingsrätten genomförts.
- Som en följd av att löpande se över leverantörsavtal har nytt avtal avseende markskötsel slutits under året.
- Ted Emanuelsson, en av våra bostadsrättshavare, har hjälpt styrelsen att upphandla lån och på så sätt fått ned föreningens räntekostnader ytterligare. Numera har föreningen sina lån hos Nordea. För detta är hela föreningen skyldig Ted ett stort tack!
- Mårten Strömberg, en av våra bostadsrättshavare, har hjälpt till att ordna med de logomattor som vi numera har i trapphusen för att fånga upp smuts och väta. Tack också till Mårten.
- I den Miljögruppsgrupp som bildades i slutet av 2014 har ingått: Eva Törnqvist, Peter Ström, Peter Geere, Pamela Kjellberg, Anette Glad, Johan Törnqvist och Sofia Nyström. Leif Holmberg har varit styrelsens kontaktperson till Miljögruppsgruppen.
- Gruppen arbetade fram ett förslag på hur föreningen skulle få ett bättre fungerande miljörum, som sedan antogs av styrelsen. En ny entreprenör, Re Company, anlätades också, som visat sig sköta föreningens miljörum på ett bra sätt. Numera fungerar miljörummet, i stort, som tänkt. Även här är föreningen skyldig ett stort tack till hela miljögruppsgruppen för dess goda arbete!
- Under året har också Trivselkommittén ombildats. I den ingår: Eva Törnqvist, Peter Ström, Linnea Lundquist, Daniel Saidi, Alex Mak, Anna Bejbom, och Mattias Ringmar. Negar Idrisi har varit styrelsens kontaktperson till Trivselkommittén.
- Under året har entreprenören, Abacus Byggnads AB, sålt de två sista kvarvarande lägenheter som de innehaft från det att huset byggts.

Under året har endast löpande underhåll utförts.

### Händelser efter året

Trivselkommittén har arbetat med att se på hur vi kan göra såväl inomhus- och utomhusmiljön (innergården) trevligare. Ett förslag på hur innergården kan göras trevligare har arbetats fram och presenterats för styrelsen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st  
Hyreslokaler: 2 st  
Överlåtelse under året: 12 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 152 st  
Tillkommande medlemmar: 21 st  
Avgående medlemmar: 17 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 156 st

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2015   | Kvartal 4 2014 |
|--|--------|----------------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 664    | 166            |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 2 495  | 581            |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 7 008  | 7 008          |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 25     | 9              |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 38     | 13             |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 6      | 6              |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 50     | 27             |
| Soliditet (%)                            | 85     | 86             |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -2 555 | -489           |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 6 380  | 1 586          |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 420 m<sup>2</sup> bostäder och 1 486 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -2 554 658        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -554 411          |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -506 442          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-3 615 511</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-3 615 511</b> |
|----------------------------------|-------------------|

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2015              | 2014              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 1 | 6 380 086         | 1 585 945         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 2 | 0                 | 8 915             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>6 380 086</b>  | <b>1 594 859</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 3 | -3 583 449        | -927 668          |
| Övriga externa kostnader                         | Not 4 | -623 139          | -115 000          |
| Personalkostnader                                | Not 5 | -119 522          | -96 278           |
| Avskrivningar                                    | Not 6 | -4 245 350        | -724 527          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-8 571 460</b> | <b>-1 863 474</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-2 191 375</b> | <b>-268 614</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 83 566            | 16 310            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -446 849          | -237 089          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-363 283</b>   | <b>-220 779</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-2 554 658</b> | <b>-489 394</b>   |



---

## Balansräkning

---

|   | 2015-12-31         | 2014-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |                    |                    |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                    |                    |
| <b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>       |                    |                    |
| Byggnader Not 7                               | 419 565 123        | 423 810 473        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>419 565 123</b> | <b>423 810 473</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>419 565 123</b> | <b>423 810 473</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                    |                    |
| <b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>                |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                  | 0                  | 1 815              |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8  | 948 566            | 160 103            |
| Förutb kostnader och uppl intäkter Not 9      | 477 035            | 523 208            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>1 425 601</b>   | <b>685 126</b>     |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                    |                    |
| Kassa och bank                                | 8 676              | 150 870            |
| SBC klientmedel i SHB                         | 0                  | 504 425            |
| Spärrade bankmedel                            | 11 647 698         | 10 115 208         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>11 656 374</b>  | <b>10 770 503</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>13 081 975</b>  | <b>11 455 629</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>432 647 098</b> | <b>435 266 102</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>   |        | <b>2015-12-31</b>  | <b>2014-12-31</b>  |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>   |        |                    |                    |
|   | Not 10 |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>  |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser   |        | 372 635 000        | 372 635 000        |
| Fond för yttre underhåll  | Not 11 | 575 084            | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>  |        | <b>373 210 084</b> | <b>372 635 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>   |        |                    |                    |
| Balanserat resultat   |        | -1 014 478         | 50 000             |
| Årets resultat  |        | -2 554 658         | -489 394           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>   |        | <b>-3 569 135</b>  | <b>-439 394</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>   |        | <b>369 640 949</b> | <b>372 195 606</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>   |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut   | Not 12 | 52 000 000         | 52 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>   |        | <b>52 000 000</b>  | <b>52 000 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>   |        |                    |                    |
| Leverantörsskulder  |        | 225 220            | 198 284            |
| Skatteskulder   |        | 203 760            | 95 255             |
| Övriga skulder  |        | 10 086 153         | 10 078 359         |
| Uppl kostnader och förutb intäkter  | Not 13 | 491 017            | 698 598            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>   |        | <b>11 006 150</b>  | <b>11 070 496</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>   |        | <b>432 647 098</b> | <b>435 266 102</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>   |        |                    |                    |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter |        |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar  | Not 12 | 52 000 000         | 0                  |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>  |        | <b>inga</b>        | <b>inga</b>        |

## 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.

År 2014 avser endast sista kvartalet 2014, då fastigheten övertogs från entreprenören Abacus Byggnads AB den 1 oktober 2014.

| <b>Avskrivningar</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|----------------------|-------------|-------------|
| Byggnader            | 100 år      | 100 år      |

| <b>Not 1</b> | <b>NETTOOMSÄTTNING</b>        | <b>2015</b>      | <b>2014</b>      |
|--------------|-------------------------------|------------------|------------------|
|              | Årsavgifter                   | 4 929 990        | 1 232 493        |
|              | Hyror lokaler momspliktiga    | 514 058          | 119 600          |
|              | Hyror garage                  | 916 300          | 227 800          |
|              | Värmeintäkter                 | 19 760           | 4 938            |
|              | Överlåtelse/pantsättning      | 0                | 1 110            |
|              | Öresutjämning                 | -22              | 4                |
|              |                               | <b>6 380 086</b> | <b>1 585 945</b> |
| <b>Not 2</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2015</b>      | <b>2014</b>      |
|              | Övriga intäkter               | 0                | 8 915            |
|              |                               | <b>0</b>         | <b>8 915</b>     |

| <b>Not 3</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2015</b>      | <b>2014</b>    |
|--------------|--|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 79 226           | 23 280         |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 10 440           | 0              |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 85 032           | 53 325         |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 30 781           | 0              |
|              | Snöröjning/sandning                    | 54 067           | 0              |
|              | Städning entreprenad                   | 62 934           | 17 250         |
|              | Städning enligt beställning            | 37 675           | 0              |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 31 773           | 0              |
|              | Hissbesiktning                         | 8 470            | 0              |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 337              | 0              |
|              | Garage                                 | 1 700            | 0              |
|              | Serviceavtal                           | 11 764           | 4 645          |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 36 784           | 3 791          |
|              | Fordon                                 | 2 188            | 0              |
|              |  | <b>453 172</b>   | <b>102 291</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                |
|              | Fastighet förbättringar                | 0                | 30 034         |
|              | Sophantering/återvinning               | 34 335           | 0              |
|              | Entré/trapphus                         | 5 164            | 0              |
|              | Lås                                    | 4 702            | 0              |
|              | VVS                                    | 3 919            | 0              |
|              | Ventilation                            | 90 276           | 0              |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 19 854           | 0              |
|              | Hiss                                   | 20 138           | 3 368          |
|              | Garage/parkering                       | 5 180            | 0              |
|              |  | <b>183 568</b>   | <b>33 402</b>  |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                |
|              | El                                     | 225 693          | 79 464         |
|              | Värme                                  | 338 302          | 112 154        |
|              | Vatten                                 | 52 333           | 55 000         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 100 736          | 24 935         |
|              | Grovsopor                              | 5 307            | 0              |
|              |  | <b>722 372</b>   | <b>271 553</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                |
|              | Försäkring                             | 54 254           | 9 949          |
|              | Tomträttsavgäld                        | 1 908 140        | 477 035        |
|              | Samfällighetsavgift                    | 125 692          | 0              |
|              | Kabel-TV                               | 34 371           | 7 969          |
|              |  | <b>2 122 457</b> | <b>494 953</b> |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>101 880</b>   | <b>25 470</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>3 583 449</b> | <b>927 668</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2015</b>      | <b>2014</b>    |
|--------------|--|------------------|----------------|
|              | Medlemsinformation                       | 4 395            | 0              |
|              | Juridiska Åtgärder                       | 461 830          | 0              |
|              | Inkassering avgift/hyra                  | 425              | 0              |
|              | Hysesförluster                           | -3 967           | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | -15 069          | 30 000         |
|              | Föreningskostnader                       | 20 137           | 0              |
|              | Styrelseomkostnader                      | 10 154           | 0              |
|              | Förvaltningsarvode                       | 95 793           | 28 750         |
|              | Förvaltningsarvoden övriga               | 4 915            | 0              |
|              | Administration                           | 3 769            | 0              |
|              | Konsultarvode                            | 27 276           | 56 250         |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 13 480           | 0              |
|              |  | <b>623 139</b>   | <b>115 000</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2015</b>      | <b>2014</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                  |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                  |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                  |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 94 355           | 73 260         |
|              | Sociala kostnader                        | 25 167           | 23 018         |
|              |  | <b>119 522</b>   | <b>96 278</b>  |
| <b>Not 6</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2015</b>      | <b>2014</b>    |
|              | Byggnad                                  | 4 245 350        | 724 527        |
|              |  | <b>4 245 350</b> | <b>724 527</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>BYGGNADER</b>  | <b>2015-12-31</b>  | <b>2014-12-31</b>  |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                    |                    |
|              | Vid årets början  | 424 535 000        | 0                  |
|              | Nyanskaffningar   | 0                  | 424 535 000        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>424 535 000</b> | <b>424 535 000</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                    |                    |
|              | Vid årets början  | -724 527           | 0                  |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                         | -4 245 350         | -724 527           |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                 | <b>-4 969 877</b>  | <b>-724 527</b>    |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>              | <b>419 565 123</b> | <b>423 810 473</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med              | 0                  | 134 724 000        |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                    |                    |
|              | Taxeringsvärde byggnad                                  | 164 200 000        | 164 200 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                                     | 78 988 000         | 78 988 000         |
|              |   | <b>243 188 000</b> | <b>243 188 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                     |                    |                    |
|              | Bostäder  | 233 000 000        | 233 000 000        |
|              | Lokaler   | 10 188 000         | 10 188 000         |
|              |   | <b>243 188 000</b> | <b>243 188 000</b> |
|              | Fastigheten är upplåten med tomträtt.                   |                    |                    |
| <b>Not 8</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2015-12-31</b>  | <b>2014-12-31</b>  |
|              | Skattekonto   | 76 838             | 0                  |
|              | Klientmedel hos SBC                                     | 781 415            | 0                  |
|              | Fordringar  | 90 313             | 160 103            |
|              |   | <b>948 566</b>     | <b>160 103</b>     |
| <b>Not 9</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2015-12-31</b>  | <b>2014-12-31</b>  |
|              | Försäkring  | 0                  | 13 265             |
|              | Tomträttsavgäld   | 477 035            | 477 035            |
|              | TV/Bredband   | 0                  | 7 969              |
|              | Samfällighetsavgift                                     | 0                  | 24 939             |
|              |   | <b>477 035</b>     | <b>523 208</b>     |

**Not 10** EGET KAPITAL

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 200 000 000                | 0                        | 0  | 200 000 000                |
| Upplåtelseavgifter             | 172 635 000                | 0                        | 0  | 172 635 000                |
| Fond för yttre underhåll       | 575 084                    | 575 084                  | 0  | 0                          |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>373 210 084</b>         | <b>575 084</b>           | <b>0</b>   | <b>372 635 000</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -1 014 478                 | -575 084                 | -489 394   | 50 000                     |
| Årets resultat                 | -2 554 658                 | -2 554 658               | 489 394  | -489 394                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-3 569 135</b>          | <b>-3 129 742</b>        | <b>0</b>   | <b>-439 394</b>            |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>369 640 949</b>         | <b>-2 554 658</b>        | <b>0</b>   | <b>372 195 606</b>         |

**Not 11** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

|                                     | 2015-12-31     | 2014-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|------------|
| Vid årets början                    | 0              | 0          |
| Reservering enligt stadgar          | 460 067        | 0          |
| Reservering enligt stadgar år 2014  | 46 375         | 0          |
| Reservering enligt stämmobeslut     | 68 642         | 0          |
| lanspråktagande enligt stadgar      | 0              | 0          |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0              | 0          |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>575 084</b> | <b>0</b>   |

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | Räntesats<br>2015-12-31 | Belopp<br>2015-12-31 | Belopp<br>2014-12-31 | Villkors-<br>ändringsdag |
|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Swedbank                                       | 0,000 %                 | 0                    | 52 000 000           | Avslutat                 |
| Nordea   | 0,260 %                 | 52 000 000           | 0                    | Rörligt                  |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                         | <b>52 000 000</b>    | <b>52 000 000</b>    |                          |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                         | 0                    | 0                    |                          |
|  |                         | <b>52 000 000</b>    | <b>52 000 000</b>    |                          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 000 000 kr.

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2015-12-31     | 2014-12-31     |
|--------|---|----------------|----------------|
|        | Fastighetsskötsel entreprenad                   | 0              | 7 239          |
|        | Städning entreprenad                            | 0              | 5 750          |
|        | El  | 0              | 30 000         |
|        | Värme   | 0              | 40 000         |
|        | Vatten  | 0              | 55 000         |
|        | Extern revisor                                  | 0              | 30 000         |
|        | Ränta   | 1 520          | 5 144          |
|        | Snöröjning/sandning                             | 0              | 11 025         |
|        | Förutbetalda avgifter och hyror                 | 489 497        | 514 440        |
|        |   | <b>491 017</b> | <b>698 598</b> |

## Styrelsens underskrifter

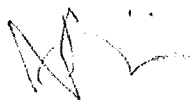
STOCKHOLM den 9/14 2016



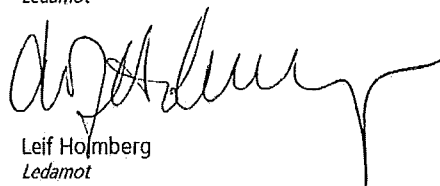
Dag Andersson  
Ledamot



Anders Buckau  
Ledamot



Negar Edrisi  
Ledamot

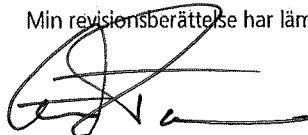


Leif Holmberg  
Ledamot



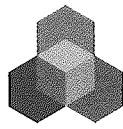
Jonas Larsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/15 2016



Stefan Persson  
Auktoriserad revisor





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Storseglet

Org.nr. 769622-7250

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storseglet 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder 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. 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.

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

#### Uttalanden

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 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 för föreningen.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 maj 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Storseglet 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

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 revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Stockholm den 11 maj 2016

Stefan Persson

Auktoriserad revisor