

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luxviken

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 2054.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-11 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsugsföreningen. Föreningens andel är 4,2 procent. Samfälligheten förvaltar sopsug.

Styrelsen

Per Christer Dahlström	Ordförande	
Kaj Erland Olsen	Kassör	
Annika Susanne Dahlström	Ledamot	
Anna Cecilia Wik Lundström	Ledamot	Lämnat styrelsen Jan2016
Stefan Andreas Thomasson	Suppleant	
Björkman		
Berit Gunilla Marie Rosenmir	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stefan Andreas Thomasson Björkman, Per Christer Dahlström, Annika Susanne Dahlström, Kaj Erland Olsen och Berit Gunilla Marie Rosenmir.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

h

Σ

Revisor

Liselotte Herrlander

Ordinarie Extern

Herrlanders Revision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Köksfläkten 3	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004 och består av 1 flerbostadshus.

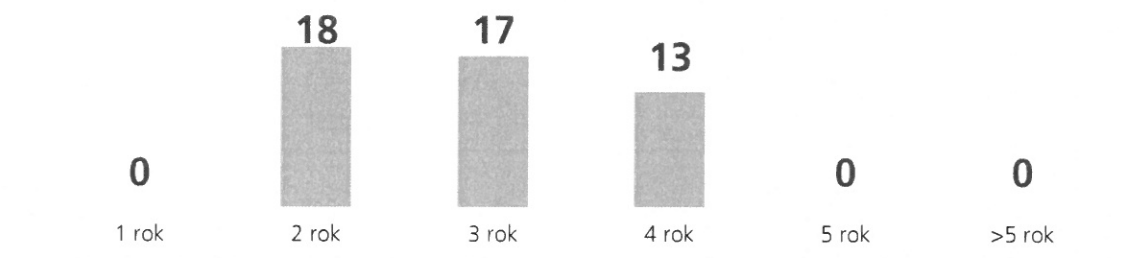
Värdeåret är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 957 m², varav 3 405 m² utgör lägenhetsyta och 552 m² utgör lokalyta. Nuvarande lokalyta är 552m² fördelat på 53m² uthyrningslokal samt 499m² garage

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mäklari	53 m ²	2021

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

h

Σ

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades april 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rensning av ventilationskanaler samt styrreglering	2015	Var planerat för 2016, men blev genomfört i samband med OVK - besparing
Byte av fläktmotor	2015	Oplanerat - kan vara pga. felaktiga fläktar som var installerade i ett antal lägenheter - dessa fläktar är nu borttagna
Beskärning av träd och buskar	2015	
Garage, hålkällslista	2015	Koordinerat med Brf. Essinge Mälarvik
OVK	2015	Nästa OVK planerat 2021
Omläggning av betongplattor vid sopsug	2015	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av p-rutor i garage	2016	Koordinerat med Brf. Essinge Mälarvik
Byte av styrsystem för hissen i 71:an	2016	Är beställt 2015, men ännu inte levererat
Garageport, översyn av automatik	2016	
Målning av träpanel utomhus	2016	
Översyn av dörrar och lås	2016	
Målning av gavel (östra) och pelare	2016	Var planerat för 2017, men tas nu i samband med övrig planerat målning under 2016
Målning av fasad, takspring och fönsterbleck inkl. fasadställning	2019	
Målning av trapphus inkl. golv	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	ABC Fastighetsförvaltning
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information

Föreningen har tecknat ett nytt hyresavtal gällande från maj 2016 till maj 2021 för uthyrningslokalen

4 5

Föreningens ekonomi

Föreningen har en mycket god ekonomi och en likviditet, som väl täcker kommande utgifter för underhåll och amortering - inkl. extra sådana.

Avgiftshöjningarna 2014, 2015 och 2016 har varit nödvändiga för att långsiktigt få en ekonomi, som täcker kommande utgifter samt medverkar till, att avgiften framöver högst sannolikt kan följa normal kostnadsutveckling utan stora avvikelser.

Där jobbas med en långsiktig planering av båda kostnader och likviditet och Styrelsen har en förlängd planeringshorisont på 20 år, dvs., t.o.m. 2036. Fondering av medel för kommande underhåll följer underhållsplanen, som uppdaterades Apr2015.

Föreningen kommer pga. avskrivningsreglerna att visa ett större bokföringsmässigt underskott, men med bibehållen god eller mycket god likviditet kommer föreningen att klara löpande utgifter såväl som amorteringar och kostnader för underhåll.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2036.

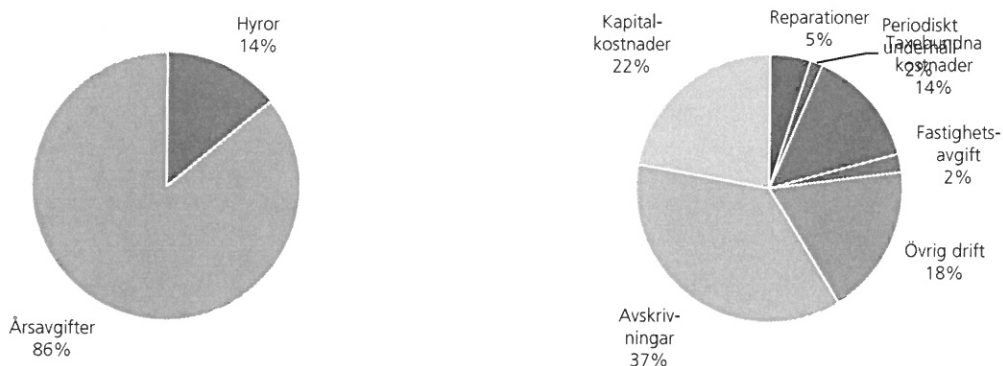
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2016-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2015-01-01 med 5 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 343 600	1 158 026
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 207 403	3 229 102
Finansiella intäkter	922	1 556
Minskning kortfristiga fordringar	2 381	71 377
Ökning av kortfristiga skulder	95 985	0
	3 306 692	3 302 035
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 715 156	1 719 336
Finansiella kostnader	925 448	1 039 668
Minskning av långfristiga skulder	780 000	265 649
Minskning av kortfristiga skulder	0	91 808
	3 420 604	3 116 461
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 229 689	1 343 600
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-113 912	185 574

*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

I garaget, som delas med Brf. Essinge Mälarvik, blev en hållkällslista lagt in - detta för att skydda mot att vatten tränger igenom till armering i betongen.

Ventilationssystemet blev gått igenom, dels pga. OVK, dels pga. fläktmotor, som gick sönder - sannolikt pga. felaktigt installerade fläktar i ett antal lägenheter - dessa fläktar blev borttagna efter OVK.

Styrelsen sökte om bygglov för inglasning av balkonger och detta blev godkänt, dock enbart för de balkonger, som har tak respektive golv, dvs., att där inte blev bygglov för de balkonger, som är utan tak, samt de uteplatser, som finns på bottenvåningen.

Ett lån på MSEK 6,3 blev omlagt Jul2015 till ett 7-årigt lån med 2,08 % i ränta - samtidigt amorterades detta lån med TSEK 500 - denna amortering var utöver normal amortering - nya lånet blev då på MSEK 5,8.

Händelser efter året

Byte av styrsystem för hissen i 71:an - oplanerat, men nödvändigt för att få hissen godkänd - är beställt, men ännu inte levererat (31Dec15).

h

ε

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78
Tillkommande medlemmar: 18
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	803	764	728	727
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 539	1 540	1 541	1 575
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 427	9 656	9 734	9 807
Elkostnad/m ² totalyta	19	16	20	13
Värmekostnad/m ² totalyta	106	87	113	113
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	12	14	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	234	263	270	314
Soliditet (%)	76	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-958	-1 054	-5	20
Nettoomsättning (tkr)	3 179	3 041	2 950	2 919

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 405 m² bostäder och 552 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-957 704
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	151 888
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-253 000
summa balanserat resultat	-1 058 816

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 058 816
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	3 179 429	3 040 710
Övriga rörelseintäkter	Not 2	27 974	188 392
Summa rörelseintäkter		3 207 403	3 229 102
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 494 432	-1 525 936
Övriga externa kostnader	Not 4	-162 243	-150 031
Personalkostnader	Not 5	-58 480	-43 369
Avskrivningar	Not 6	-1 525 426	-1 525 426
Summa rörelsekostnader		-3 240 582	-3 244 762
RÖRELSERESULTAT		-33 178	-15 660
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		922	1 556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-925 448	-1 039 668
Summa finansiella poster		-924 526	-1 038 112
ÅRETS RESULTAT		-957 704	-1 053 772

h Σ

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	138 152 719	139 678 145
Summa materiella anläggningstillgångar	138 152 719	139 678 145
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	138 152 719	139 678 145
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 289 948	1 406 241
Summa kortfristiga fordringar	1 289 948	1 406 241
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	10 552	10 552
Summa kassa och bank	10 552	10 552
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 300 500	1 416 792
SUMMA TILLGÅNGAR	139 453 219	141 094 938

h Σ

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 9		
Medlemsinsatser		106 340 000	106 340 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 375 932	1 122 932
Summa bundet eget kapital		107 715 932	107 462 932
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-101 112	1 205 660
Årets resultat		-957 704	-1 053 772
Summa fritt eget kapital		-1 058 816	151 888
SUMMA EGET KAPITAL		106 657 116	107 614 820
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	31 820 138	32 614 489
Summa långfristiga skulder		31 820 138	32 614 489
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	280 000	265 649
Leverantörsskulder		93 138	69 020
Skatteskulder		147 788	117 188
Övriga skulder		10 000	23 414
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	445 039	390 358
Summa kortfristiga skulder		975 965	865 629
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 453 219	141 094 938
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	36 933 000	36 933 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

h s

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

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

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	77 år	77 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	2 733 118	2 602 974
	Hyror lokaler momspliktiga	81 544	81 642
	Hyror parkering	39 000	54 200
	Hyror garage	325 800	301 800
	Öresutjämning	-33	94
		3 179 429	3 040 710

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Fakturerade kostnader	27 074	0
	Försäkringsersättning	0	148 128
	Övriga intäkter	900	40 264
		27 974	188 392

Σ

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	5 478
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	29 672	29 506
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 028	0
	Snöröjning/sandning	66 597	58 597
	Städning entreprenad	53 064	51 829
	Städning enligt beställning	4 912	2 981
	OVK Obl. Ventilationskontroll	37 725	0
	Hissbesiktning	2 428	5 141
	Myndighetstillsyn	0	5 610
	Gemensamma utrymmen	4 518	0
	Gård	3 378	1 438
	Serviceavtal	11 930	32 672
	Förbrukningsmateriel	22 475	4 486
	Teleport/hissanläggning	4 254	0
	Störningsjour och larm	7 221	6 601
	Brandskydd	0	1 444
		263 201	205 782
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 766	84 493
	Brf Lägenheter	0	1 788
	Lokaler	901	0
	Sophantering/återvinning	0	5 411
	Källare	0	13 795
	Entré/trapphus	3 113	7 025
	Lås	12 797	11 357
	VVS	2 952	194 752
	Ventilation	151 784	4 488
	Elinstallationer	6 128	12 137
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 040	639
	Hiss	17 517	72 817
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 841
	Vattenskada	1 126	22 593
		201 123	435 135
	Periodiskt underhåll		
	Garage/parkering	64 049	0
		64 049	0
	Taxebundna kostnader		
	El	73 980	65 171
	Värme	418 573	343 304
	Vatten	63 654	49 022
	Sophämtning/renhållning	33 685	25 348
	Grovsopor	10 249	14 581
		600 141	497 427
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 248	82 581
	Samfällighetsavgift	40 811	29 312
	Kabel-TV	82 265	102 761
	Bredband	98 484	114 260
		276 809	328 914
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	89 110	58 678
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 494 432	1 525 936

h e

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	2 663	1 469
	Tele- och datakommunikation	3 716	3 311
	Juridiska åtgärder	0	5 478
	Inkassering avgift/hyra	9 173	3 000
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 563	314
	Föreningskostnader	3 484	12 487
	Styrelseomkostnader	1 000	8 075
	Fritids- och trivselkostnader	8 031	2 777
	Förvaltningsarvode	93 740	91 363
	Administration	15 468	6 983
	Konsultarvode	3 884	3 735
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	11 040
		162 243	150 031

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 500	33 000
	Sociala kostnader	13 980	10 369
		58 480	43 369

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	1 525 426	1 525 426
		1 525 426	1 525 426

45

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	143 247 350	143 247 350
	Utgående anskaffningsvärde	143 247 350	143 247 350
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 569 205	-2 043 779
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 525 426	-1 525 426
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 094 631	-3 569 205
	Planenligt restvärde vid årets slut	138 152 719	139 678 145
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 683 000	58 683 000
	Taxeringsvärde mark	35 264 000	35 264 000
		93 947 000	93 947 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	91 000 000	91 000 000
	Lokaler	2 947 000	2 947 000
		93 947 000	93 947 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Kundfordringar	0	12 931
	Avräkning vidarefakturerings	0	0
	Skattekonto	60 438	60 261
	Momsavräkning	998	0
	Klientmedel hos SBC	1 219 137	1 333 049
	Fordringar	9 375	0
		1 289 948	1 406 241

Not 9	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	106 340 000	0	0	106 340 000
	Fond för yttre underhåll	1 375 932	253 000	0	1 122 932
	S:a bundet eget kapital	107 715 932	253 000	0	107 462 932
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-101 112	-253 000	-1 053 772	1 205 660
	Årets resultat	-957 704	-957 704	1 053 772	-1 053 772
	S:a ansamlad förlust	-1 058 816	-1 210 704	0	151 888
	S:a eget kapital	106 657 116	-957 704	0	107 614 820

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	1 122 932	978 488
	Reservering enligt stadgar	253 000	144 444
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 375 932	1 122 932

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	2,700 %	9 967 138	10 247 138	2021-08-25
	Swedbank	3,250 %	6 000 000	6 000 000	2018-05-25
	Swedbank	2,910 %	10 333 000	10 333 000	2017-09-25
	Swedbank	2,080 %	5 800 000	6 300 000	2022-08-25
	Summa skulder till kreditinstitut		32 100 138	32 880 138	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-280 000	-265 649	
			31 820 138	32 614 489	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 420 138 kr.

h

Σ

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	44 500	0
	Sociala avgifter	13 981	0
	Ränta	140 195	149 024
	Förutbetalda avgifter och hyror	246 363	241 334
		445 039	390 358

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22/3 2016



Per Christer Dahlström
Ordförande



Kaj Erland Olsen
Kassör

Annika Susanne Dahlström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2016



Liselotte Herrlander
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Luxviken, org nr 769608-3356

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Luxviken 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 Bostadsrättsföreningen Luxviken 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 av 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.

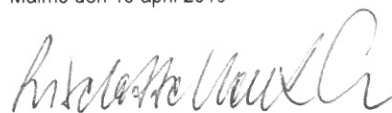
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 19 april 2016



Liselotte Herriander
Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Luxviken
Org.nr 769608-3356

Granskningsrapport avseende räkenskapsår 2015

Revisionen har utförts i enlighet med ISA (International Standards on Auditing) vilket har inneburit att jag har granskat resultat- och balansräkningen samt tilläggsupplysningar i årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015. I enlighet med god revisionssed i Sverige innebär detta att jag planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Revisionen har bland annat omfattat följande kontroller:

- * Kontroll av ingående balanser
- * Granskning av att belopp i huvudboken motsvaras av belopp i årsredovisningen
- * Avstämning av tillgångar och skulder
- * Granskning av större förändringar i balansräkningen
- * Granskning av resultaträkningens poster med avseende på att identifiera väsentliga felaktigheter.
- * Granskning av väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vid genomförd granskning har inte noterats några avvikelser i årsredovisningen eller styrelsens förvaltning som föranleder anmärkning i revisionsberättelsen.

Malmö den 19 april 2016

Med vänlig hälsning



Liselotte Herrlander