

ÅRSREDOVISNING

OCH

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LURÖ

STOCKHOLM

1 januari 2015 - 31 december 2015

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lurö i Stockholms kommun, org.nr 702001-3251, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

Föreningen registrerades den 1 juni 1957, och lägenheterna togs i bruk december 1958 – april 1959. Senast reviderade stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket den 1 juli 2005.

Förvaltningsberättelse

Föreningen innehar tomträtterna till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Lurö 1, 2 och 3 i Farsta.

Fastigheterna var under 2015 fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingick momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Sedan juli 2006 ingår även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens 197 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. De fördelar sig på 41 enrumss-, 45 tvårumss-, 78 tre rumss-, 21 fyrrumss- och 12 femrumslägenheter.

Föreningen hyr dessutom ut fem större och ett tiotal mindre lokaler till företag, föreningar och enskilda, vilket bidragit med en hyresintäkt av 442 396 kr. Vidare finns 56 garage och 73 parkeringsplatser vilka bidragit med en hyresintäkt av 355 967 kr respektive 158 220 kr.

Medlemmar

Föreningen har 197 röstberättigade medlemmar. Under räkenskapsåret har 15 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Hans Flodin	Ordförande till stämman 2015-04-21, därefter ledamot
Michael Ribbenhag	Ledamot till stämman 2015-04-21, därefter ordförande
Eva Friberg	Vice ordförande, avgick på egen begäran 2015-09-24
Pär Friberg	Ledamot och sekreterare till stämman 2015-04-21
Joakim Hagsköld	Ledamot och sekreterare från stämman 2015-04-21
Mikael Sparr	Ledamot, avgick på egen begäran 2015-04-21
Hanna Pettersson	Ledamot från stämman 2015-04-21
Gudrun von Zweigbergk	Ledamot från stämman 2015-04-21
Åse Johansson-Kristiansen	Utsedd av HSB

Hanna Pettersson var från och med 2015-02-26 och fram till stämman adjungerad ledamot i styrelsen (ersatte Nils Lindvall). Under året har Eva Friberg avgått i förtid. Med anledning av det valdes Maud Beijner som adjungerad ledamot i styrelsen 2015-12-17. I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Michael Ribbenhag och Gudrun von Zweigbergk.

Firmatecknare

Föreningens firma har fram till stämman 2015 tecknats av styrelsen gemensamt, eller av Hans Flodin, Eva Friberg, Pär Friberg och Klas Heiser, två i förening.

Från och med stämman 2015 tecknas föreningens firma av styrelsen gemensamt, eller av Hans Flodin, Eva Friberg, Michael Ribbenhag och Klas Heiser, två i förening.

Revisorer

Ordinarie revisor vald av föreningen har under året varit Eva Wallin med Margareta Biazzi som suppleant (fram till stämman) och Magdalene Bibik (från stämman).

Av HSB Riksförbund har extern revisor utsetts.

Valberedning

Valberedningen har under verksamhetsåret bestått av Lars Nylander (till stämman), Margareta Biazzi (från stämman), Bertil Olsson och Susanne Gustafsson.

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms distrikt 7 var fram till stämman 2015 ordinarie ombud Eva Friberg och Michael Ribbenhag. Från stämman 2015 har ordinarie ombud varit Eva Friberg och Hanna Pettersson.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 21 april 2015.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Anställda

Klas Heiser har under året varit anställd som vicevärd, anställningen omfattar 20 % av heltid.

Föreningens mark-, drift- och fastighetsskötsel utförs sedan den 1 april 2012 av HSB.

Städningen har utförts på entreprenad av Monmeday Städservice AB.

Arvoden och löner

Arvoden och ersättningar till styrelsen och ansvarig för föreningslokalen har utgått med 73 000 kr. Lön till vicevärd har utgått med 108 165 kr.

Fastigheterna

Föreningen har en underhållsplan som årligen uppdateras.

Kalendarium över större utförda arbeten

1991 Fasadrenovering och byte till isolerfönster
1993 Asfaltering av gångar och parkeringsplatser
1996-97 Målning av samtliga trappuppgångar
2001 Samtliga lägenheter och lokaler försågs med brandvarnare
2001 Radonmätning genomfördes i ett urval av lägenheter (51 st)
2003 Stambyte i 6 badrum och 3 kök.
2004 Utbyte av samtliga elmätare inför gemensam elupphandling.
2005-2006 byte av stammar i badrum och kök samt totalrenovering av badrum. Elledningarna mellan mätarna i källarna och lägenheterna byttes också från enfas till trefas och alla säkringsskåp i lägenheterna byttes ut till säkringsskåp med jordfelsbrytare
2008 Energideklaration av våra fastigheter, såsom allmänna utrymmen och utebelysning
2010-2011 Installation av köksavfallsskvarnar, totalt 160 st. (80 % av hushållen).
2010-2012 Renovering och fördjupning av balkongerna. Nya inglasningar balkonger.
2011 OVK och sotning.
2012 Renovering av lekplatserna
2012 Modernisering av undercentralerna
2012-2013 Installation av termostatventiler på samtliga radiatorer
2013 Målning av entrépartier
2013 Takrenovering, målning och byte av skorstensplåtar
2013 Belysning på gårdarna, helt ny med fler ljuspunkter och LED-belysning
2013 Indragning av fiber från Bredbandsbolaget i 189 av 197 lägenheter och i 10 lokaler

Kalendarium över större planerade renoveringar

Under 2016 kommer garageportar gjorda av trä (40 stycken) att bytas ut, frågan om fasadrenovering bevakas.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. De kommersiella lokalerna är indexreglerade.

Miljö

Vår- och höststädning genomfördes genom trädgårdsgruppens försorg.

Fritidsverksamhet

Föreningslokalen har under året nyttjats flitigt av medlemmar för privata fester och andra aktiviteter.



Ekonomi

Föreningen är av Skatteverket klassad som en äkta bostadsrättsförening och är inte frivilligt momsregistrerad för lokalytor.

I början av året flyttades föreningens lån efter upphandling till Swedbank. C:a 60 % av föreningens lån är nu bundna och amorteringen har ökats till c:a 3 % per år.

Flerårsöversikt

Nyckeltal, tkr	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	10 468	10 545	10 279	9 740
Resultat efter, tkr				
finansiella poster	1 116	1 531	40	- 206
Årsavgift*, kr/kvm	640	640	624	594
Soliditet, %	11	9	5	5

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Behandling av årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 816 798
Årets resultat	<u>1 116 325</u>
	2 933 123

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 760 000
Överföring till yttre underhållsfond	400 000
Balanserat resultat	<u>3 293 123</u>
	2 933 123

Slutord

När det gångna året summeras kan vi konstatera att det har varit ett relativt lugnt verksamhetsår. Ett antal mindre och medelstora projekt har genomförts. Under kategorin säkerhet faller investeringar på taken för ökad säkerhet vid takarbeten. Arbetet med systematiskt brandskyddsarbete har påbörjats, vilket framför allt märks genom nödbelysning i tvättstugorna. Detta arbete fortsätter under 2016.

Portar och trappuppgångar har fräschats upp genom punktviss målning och golvvård. Även arbetet med målning av källarna har fortsatt och beräknas vara helt klart i början av 2016.

En lokal (Ö38) har renoverats och hyrs numera ut på kommersiell basis.

De tidigare, feldimensionerade, farthindren har bytts ut mot en modernare lösning med hinder i gummi. Hindren kan vintertid tas bort för en effektivare snöröjning.

Frågan om eventuell nybyggnation i samband med tyngdpunkt Farsta har ännu inte resulterat i ett beslut. Vi hoppas att så sker under 2016, detta då denna fråga även påverkar föreningens upplägg gällande kommande fasadrenovering. Styrelsen vill i samband med detta tacka den arbetsgrupp som bildades och arbetat med frågan under året för ett väl utfört arbete.

Som nämnts ovan måste en fasadrenovering genomföras inom ett par år. Frågan kommer upp på styrelsens agenda under 2016 för ny bedömning. Bland annat hoppas vi att besked kommer i frågan om eventuell nybyggnation i anslutning till föreningen. Detta då mark- och sprängarbeten gör att en renovering av fasaderna, om möjligt, bör göras efter en eventuell nybyggnation.

Styrelsen önskar även rikta ett stort tack till vår vicevärd för ett väl utfört arbete under 2015.

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 467 511	10 544 844
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-6 232 567	-6 260 842
Övriga externa kostnader	Not 3	-160 606	-165 852
Planerat underhåll		-1 054 977	-287 063
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-280 888	-261 214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 190 683	-1 160 569
Summa rörelsekostnader		-8 919 721	-8 135 540
Bruttoresultat		1 547 790	2 409 303
Rörelseresultat		1 547 790	2 409 304
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 709	6 955
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-446 174	-885 313
Summa finansiella poster		-431 465	-878 358
Årets resultat		1 116 325	1 530 946

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	37 864 541	38 649 773
Inventarier och maskiner	Not 8	176 498	280 811
		<u>38 041 039</u>	<u>38 930 584</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>38 041 539</u>	<u>38 931 084</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 318	5 146
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 562 406	2 095 728
Övriga fordringar	Not 10	22 395	23 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	430 498	426 761
		<u>3 024 617</u>	<u>2 551 036</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 800 000	1 300 000
Kassa och bank	Not 13	7 000	227 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 831 617</u>	<u>4 078 036</u>
Summa tillgångar		<u>42 873 156</u>	<u>43 009 120</u>

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

918 416

918 416

Upplåtelseavgifter

166 154

166 154

Yttre underhållsfond

768 096

655 159

1 852 666

1 739 729*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 816 798

398 790

Årets resultat

1 116 325

1 530 946

2 933 123

1 929 736

Summa eget kapital

4 785 789

3 669 465**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

34 856 043

36 322 326

34 856 043

36 322 326*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 150 000

885 456

Leverantörsskulder

821 865

671 626

Övriga skulder

Not 17

1 138

27 255

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 258 321

1 432 992

Summa skulder

3 231 324

3 017 329

Summa skulder

38 087 367

39 339 655

Summa eget kapital och skulder

42 873 156

43 009 120**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

39 817 000

39 817 000

Summa ställda säkerheter**39 817 000****39 817 000****Ansvarsförbindelser***Inga**Inga*

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 116 325	1 530 946
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 190 683	1 160 569
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 307 008	2 691 515
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 903	198 917
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-50 549	-73 198
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 249 556	2 817 235
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-301 138	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-301 138	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 201 739	-885 456
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 201 739	-885 456
Årets kassaflöde	746 679	1 931 779
Likvida medel vid årets början	3 622 728	1 690 949
Likvida medel vid årets slut	4 369 407	3 622 728

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivningstiden som tillämpas är 5-10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 818 992	8 818 884
	Årsavgifter el	656 944	672 718
	Hyror	959 823	975 993
	Övriga intäkter	53 343	96 806
	Bruttoomsättning	10 489 102	10 564 401
	Avgifts- och hyresbortfall	-21 480	-19 557
	Hyresförluster	-111	0
		10 467 511	10 544 844
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 152 768	1 085 116
	Reparationer	559 233	497 814
	El	639 060	685 202
	Uppvärmning	1 744 833	1 787 283
	Vatten	256 044	254 275
	Sophämtning	205 978	196 606
	Fastighetsförsäkring	139 359	184 964
	Kabel-TV och bredband	206 893	214 216
	Fastighetsskatt	296 871	291 749
	Förvaltningsarvoden	314 655	366 833
	Tomträttsavgäld	658 204	658 204
	Övriga driftskostnader	58 669	38 580
		6 232 567	6 260 842
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	9 908	8 723
	Hyror och arrenden	3 887	26 583
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 280	22 226
	Administrationskostnader	78 356	60 445
	Extern revision	16 475	16 175
	Konsultkostnader	0	6 000
	Medlemsavgifter	25 700	25 700
		160 606	165 852
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	73 000	71 800
	Revisionsarvode	8 000	7 000
	Övriga arvoden	21 400	7 000
	Löner och övriga ersättningar	108 165	106 030
	Sociala avgifter	58 873	56 934
	Pensionskostnader och förpliktelser	11 450	12 450
		280 888	261 214
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	737	1 912
	Ränteintäkter HSB bunden placering	13 185	4 008
	Övriga ränteintäkter	787	1 035
		14 709	6 955
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	445 724	885 313
	Övriga räntekostnader	450	0
		446 174	885 313

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	60 494 087	60 494 087
Årets investeringar	301 138	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 795 225	60 494 087
Ingående avskrivningar	-21 844 314	-20 788 058
Årets avskrivningar	-1 086 370	-1 056 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 930 684	-21 844 314
Utgående bokfört värde	37 864 541	38 649 773
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	96 000 000	96 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 300 000	3 300 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 900 000	1 900 000
Summa taxeringsvärde	156 200 000	156 200 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	704 375	704 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 375	704 375
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-423 564	-319 251
Årets avskrivningar	-104 313	-104 313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-527 877	-423 564
Bokfört värde	176 498	280 811
Not 9 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 116	0
Skattefordran	18 279	23 401
	22 395	23 401
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	428 707	422 753
Upplupna intäkter	1 791	4 008
	430 498	426 761

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

**HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm**

Noter		2015-12-31	2014-12-31			
Not 12	Kortfristiga placeringar					
	Bunden placering 3-mån HSB Stockholm	1 800 000	1 300 000			
		1 800 000	1 300 000			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	7 000	7 000			
	Swedbank	0	220 000			
		7 000	227 000			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	918 416	166 154	655 159	398 790	1 530 946
	Resultatdisposition			112 937	1 418 008	-1 530 946
	Årets resultat					1 116 325
	Belopp vid årets slut	918 416	166 154	768 096	1 816 798	1 116 325
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank hypotek	2855688780	0,69%	2015-12-28	14 266 761	600 000
	Swedbank hypotek	2855688806	1,23%	2016-10-11	10 869 641	275 000
	Swedbank hypotek	2855688822	1,42%	2018-10-11	10 869 641	275 000
					36 006 043	1 150 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 856 043
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 256 043
Not 16	Övriga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 150 000	885 456
Not 17	Övriga skulder					
	Källskatt				1 138	2 462
	Övriga kortfristiga skulder				0	24 793
					1 138	27 255
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				53 902	158 813
	Förutbetalda hyror och avgifter				865 196	879 856
	Övriga upplupna kostnader				339 223	394 323
					1 258 321	1 432 992

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



Org Nr: 702001-3251

HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Noter

2015-12-31

2014-12-31

Stockholm, den 2026-08-12


Gudrun Von Zweigbergk


Hanna Pettersson


Hans Flodin


Joakim Hagsköld


Michael Ribbenhag


Ase Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har 4 - 4 - 2016 lämnats beträffande denna årsredovisning


Eva Wallin

Av föreningen vald revisor


Marcus Pettersson
Auktoriserad revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm, org.nr. 702001-3251

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn utsedd av HSB Riksförbund innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen 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 och kassaflöden 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 vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 4 / 4 - 2016

Av föreningen vald

revisor

Eva Wallin

Av HSB Riksförbund

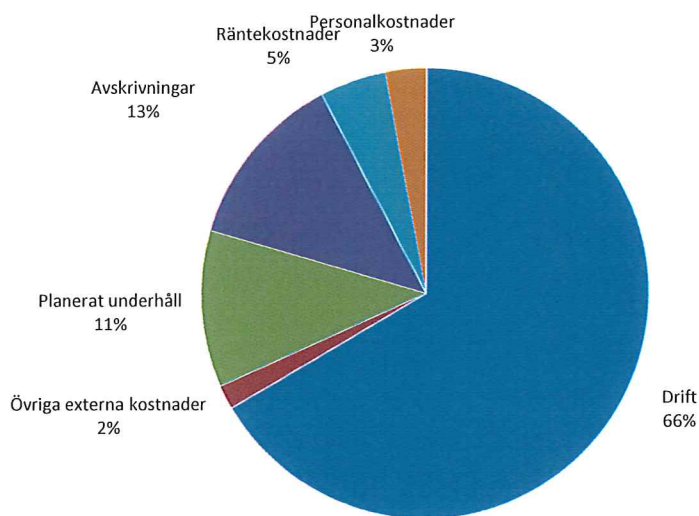
förordnad revisor

Marcus Petersen
Auktoriserad revisor

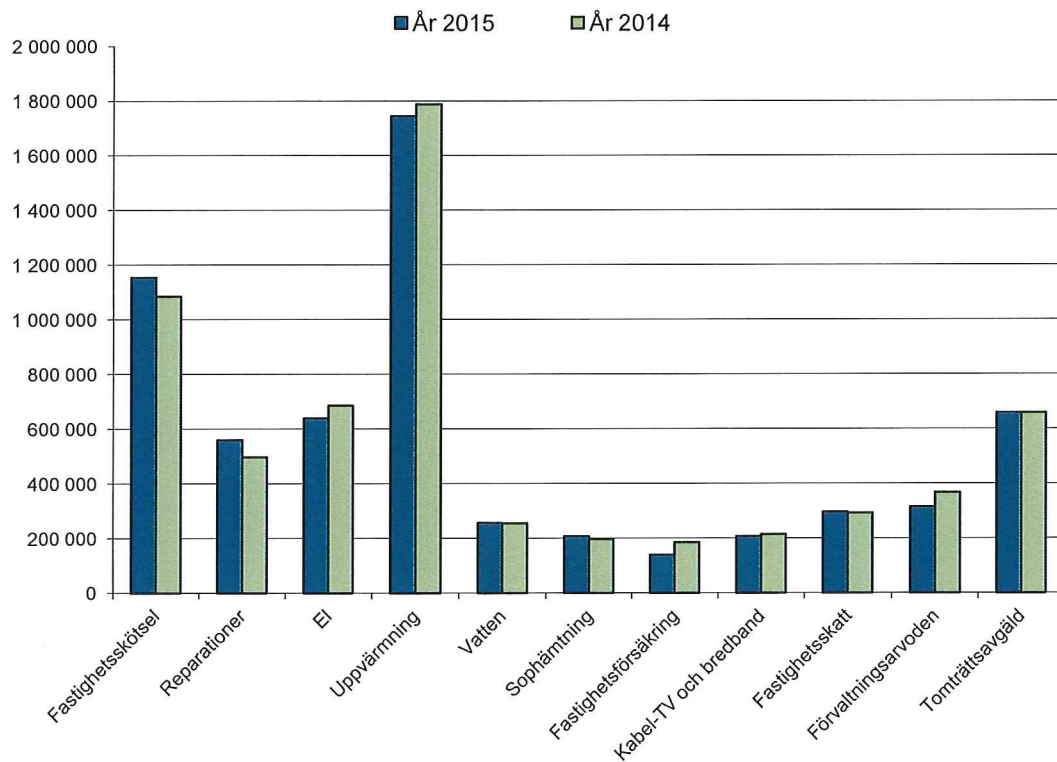


HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Till Revisorn i HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lurö i Stockholm för det räkenskapsår som avslutas 2015-12-31.

Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 5:12a). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Stockholm den

31 / 3 2016

Styrelsen

Michael Ribbenhög