

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5

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 2004 och 2059.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2012-01-31 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Sven-Åke Ahl	Ledamot
Karl Anders Bröms	Ledamot
Anders Gunnar Lindén	Ledamot
Anders Folke Löfström	Ledamot
Carl Magnus Svernlöv	Ledamot

Erik Jacob Laurentius Möllerström	Suppleant
Karl Birger Johannes Sandström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern
------------------	------------------

KPMG

##### Valberedning

Anna Carlberg Belfrage	Sammanställande
Jan-Henrik Stake	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2015-02-15. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÖVSÅNGAREN 5	1982	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme med fjärrvärme som spetsvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.

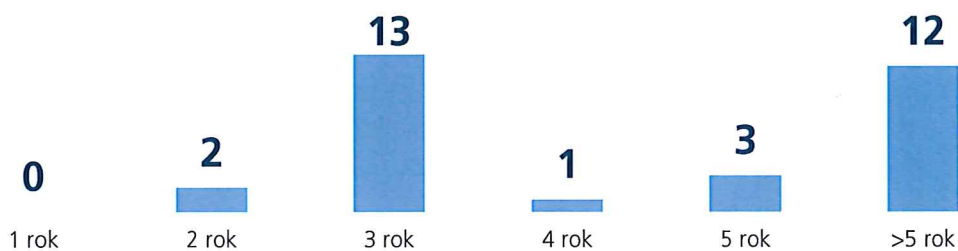
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 082 m<sup>2</sup>, varav 4 622 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 460 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	74 m <sup>2</sup>	Uppsagt
Bar design	152 m <sup>2</sup>	2016-12-31
Målerikonservering	130 m <sup>2</sup>	t.v.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Spa avdelning	Pool, gym och bastu
Gemensamhetslokal	Mötesplats, litet kök och ping-pong rum
Tvättstuga	
Hobbyverkstad	I pannrummet

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2059.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ny utebelysning på gården	2015 - 2016	
Fönstermålning fasad mot gatan	2015 - 2016	
Omputsning av fasad mot gården	2015 - 2016	
Renovering av vädringsbalkonger mot gården	2015 - 2016	
Fönstermålning fasad mot gården	2015 - 2016	
Installation av bergvärme	2013 - 2014	
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar	2013	
Ventilationsåtgärder	2013 - 2014	
Bygge av 14 balkonger	2012	
Ny utebelysning mot gata	2012	
Grundarbete på gården/fasad för bättre dränering längs Östermalmsg	2011	
Ommålning av byggnadens plåttak + bygge av snöräcken	2011	
Grundarbete på gården/fasad för bättre dränering längs Bragev	2010	
Totalrenovering altan lgh 27	2010 - 2011	
Totalrenovering av hissmotor Ö7	2010	
Ny tryckstegringspump	2010	
Ytterportar renoverade	2009	
Högtrycksspolning av samtliga avloppsstammar	2009	
Tätning av fönster i vindsvåningar	2009 - 2010	
Renovering av pool, dusch och gym	2008 - 2009	
Totalrenovering inkl målning av trapphuset Östermalmsgatan 5	2008 - 2009	
Elstambyte	1989 - 1990	
Rörstambyte	1989 - 1990	
Omläggning av tak	1980	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av två terrasser	2016	Pga vattenskador
Renovering trapphus Ö7 och B19	2017	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Alfa Bygg AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Poolskötning	Möllers Pool & Bygg AB
Grovsopor	Hans Andersson Recycling AB
Städning	Feritec Städ
Snöskötning	Snö & Isfritt Stockholm AB

### Föreningens ekonomi

Under året har nya lån upptagits för att finansiera fasadrenoveringar. Lånen avses amorteras i takt med avskrivningar.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN**

**INBETALNINGAR**

	2015	2014
Rörelseintäkter	2 390 237	2 251 899
Finansiella intäkter	684	2 543
Minskning kortfristiga fordringar	0	42 285
Ökning av långfristiga skulder	4 400 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 235 410	0
<b>Summa</b>	<b>8 026 331</b>	<b>2 296 727</b>

**UTBETALNINGAR**

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 050 913	1 863 654
Finansiella kostnader	96 355	91 246
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 448 729
Ökning av kortfristiga fordringar	170	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	223 286
<b>Summa</b>	<b>7 147 438</b>	<b>3 626 914</b>

**LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\***

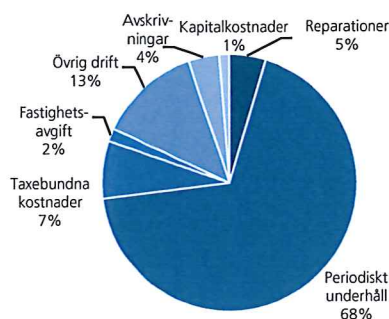
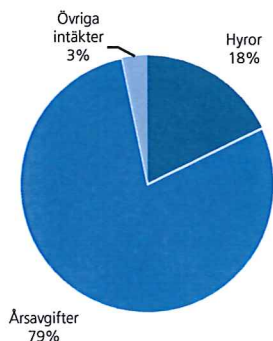
**2 266 826**      **1 387 934**

**ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL**

**878 892**      **-1 330 187**

\*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 räkenskapsåret har en omfattande renovering och omputsning av gårdsfasaden genomförts, varvid kulören i samråd med byggnadsvårdskonsult har återställts till 1912 års originalutförande. Vädringsbalkongerna mot gården har renoverats. Samtliga fönster i gårds- och gatufasaden har renoverats och målats om, de senare i originalkulör från 1912. Även soprum och cykelskjul har målats om. Ny automatisk LED-belysning har installerats på gården samt i förrådsställaren. Pannrummet har genomgått en omfattande upprustning med ommålning av väggar och golv. Viss ommålning av takpartier har skett enligt garanti.

### Händelser efter året

En hobbyverkstad för medlemmarna har installerats i pannrummet. OVK har slutligt godkänts.

För året planeras renovering av ett par takterrasser pga. vattenläckage. Under 2017 planeras renovering av trapphusen Ö7 och B19.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	406	387	386	387
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 199	1 200	1 088	1 142
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 859	914	908	375
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	66	43	13	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	45	126	124
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	10	9	9	9
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	19	18	10	13
Soliditet (%)	81	66	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 041	62	-257	157
Nettoomsättning (tkr)	2 317	2 227	2 242	2 263

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 622 m<sup>2</sup> bostäder och 460 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 040 692
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 353 396
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-678 828
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-14 072 916</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

1 265 862
<b>-12 807 054</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	2 316 876	2 227 159
Övriga rörelseintäkter	Not 2	73 361	24 740
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 390 237</b>	<b>2 251 899</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-6 534 409	-1 732 815
Övriga externa kostnader	Not 4	-516 504	-130 839
Avskrivningar	Not 5	-284 345	-237 966
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 335 259</b>	<b>-2 101 619</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 945 021</b>	<b>150 280</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		684	2 543
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 355	-91 246
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-95 671</b>	<b>-88 703</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 040 692</b>	<b>61 577</b>

## Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 6	53 052 990	13 138 655
Maskiner och inventarier Not 7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>53 052 990</b>	<b>13 138 655</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fordringar hos intresseföretag Not 9	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>53 055 790</b>	<b>13 141 455</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	2 290 523	1 411 461
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 290 523</b>	<b>1 411 461</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 290 523</b>	<b>1 411 461</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>55 346 313</b>	<b>14 552 915</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		11 714 476	11 714 476
Uppskrivningsfond		40 198 681	0
Kapitaltillskott		5 721 457	5 721 457
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 265 862	751 111
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 900 476</b>	<b>18 187 044</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 032 224	-8 579 050
Årets resultat		-5 040 692	61 577
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 072 916</b>	<b>-8 517 473</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>44 827 560</b>	<b>9 669 571</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 650 000	4 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 650 000</b>	<b>4 250 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		1 285 083	90 768
Skatteskulder		3 956	3 150
Övriga skulder		47 107	47 107
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	532 608	492 320
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 868 754</b>	<b>633 344</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 346 313</b>	<b>14 552 915</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	8 650 000	6 830 000
<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 periodisering 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	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	15 år	15 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	15 år	15 år
Fönster	Fullt avskriven	10 år
Balkonger/terasser	40 år	40 år

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

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 889 997	1 800 000
	Hyror lokaler	426 877	427 135
	Öresutjämning	2	23
		<b>2 316 876</b>	<b>2 227 159</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Återbäring Allframtid	14 400	10 480
	Övriga intäkter	58 961	14 260
		<b>73 361</b>	<b>24 740</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 945	43 260
	Fastighetsskötsel beställning	69 025	72 524
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 500	0
	Snöröjning/sandning	56 995	5 000
	Städning entreprenad	140 052	121 252
	Städning enligt beställning	0	16 755
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 750	10 500
	Hissbesiktning	9 959	3 568
	Myndighetstillsyn	0	5 880
	Bevakning	2 933	5 415
	Gemensamma utrymmen	8 474	2 275
	Gård	0	436
	Serviceavtal	14 628	40 128
	Förbrukningsmateriel	2 417	4 566
	Brandskydd	5 594	0
		<b>359 272</b>	<b>331 559</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	53 090	32 950
	Gemensamma utrymmen	6 220	13 232
	Sophantering/återvinning	0	21 242
	Bastu/pool	14 725	116 387
	Entré/trapphus	5 762	5 253
	Lås	8 006	13 591
	VVS	46 972	2 563
	Värmeanläggning/undercentral	0	24 708
	Ventilation	3 206	90 461
	Elinstallationer	8 810	35 524
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 726	0
	Bredband	0	2 900
	Hiss	31 758	17 943
	Tak	3 738	8 025
	Fönster	15 100	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 763
	Vattenskada	144 630	94 356
		<b>345 743</b>	<b>481 897</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	0	11 875
	Värmeanläggning	39 750	122 077
	Fönster	5 040 226	0
	Balkonger/altaner	4 670	0
	Mark/gård/utemiljö	0	30 125
		<b>5 084 646</b>	<b>164 077</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	334 063	217 091
	Värme	94 227	227 270
	Vatten	48 731	43 310
	Sophämtning/renhållning	61 721	56 267
		<b>538 742</b>	<b>543 938</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	56 805	57 272
	Kabel-TV	24 505	29 676
	Bredband	1 203	1 709
		<b>82 513</b>	<b>88 657</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>123 493</b>	<b>122 687</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>6 534 409</b>	<b>1 732 815</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Tele- och datakommunikation	26 540	0
	Juridiska åtgärder	1 594	0
	Inkassering avgift/hyra	850	600
	Revisionsarvode extern revisor	26 250	1 250
	Föreningskostnader	1 317	4 873
	Styrelseomkostnader	10 800	11 000
	Fritids- och trivselkostnader	483	1 269
	Förvaltningsarvode	60 053	103 182
	Förvaltningsarvodena övriga	6 313	0
	Administration	6 780	2 089
	Korttidsinventarier	9 086	0
	Konsultarvode	361 598	6 576
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 840	0
		<b>516 504</b>	<b>130 839</b>
<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Byggnad	81 911	81 911
	Förbättringar	202 435	156 055
		<b>284 345</b>	<b>237 966</b>
<b>Not 6</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	16 356 727	13 969 033
	Nyanskaffningar	0	2 387 694
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>16 356 727</b>	<b>16 356 727</b>
	<b>Akkumulerad uppskrivning</b>		
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	40 198 681	0
	<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>40 198 681</b>	<b>0</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 218 073	-2 980 107
	Årets avskrivningar enligt plan	-284 345	-237 966
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 502 418</b>	<b>-3 218 073</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>53 052 990</b>	<b>13 138 655</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	45 000 000	4 801 319
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	50 896 000	50 896 000
	Taxeringsvärde mark	91 600 000	91 600 000
		<b>142 496 000</b>	<b>142 496 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	134 000 000	134 000 000
	Lokaler	8 496 000	8 496 000
		<b>142 496 000</b>	<b>142 496 000</b>

<b>Not 7</b> MASKINER OCH INVENTARIER		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
Vid årets början		247 035	247 035
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>247 035</b>	<b>247 035</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
Vid årets början		-247 035	-247 035
Årets avskrivningar enligt plan		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-247 035</b>	<b>-247 035</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 8</b> ÖVRIGA FORDRINGAR		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Skattekonto		23 697	23 527
Klientmedel hos SBC		2 055 542	1 176 685
Placeringskonto hos SBC		211 284	211 249
		<b>2 290 523</b>	<b>1 411 461</b>

<b>Not 9</b> FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG		<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna Sverige		2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 10</b> EGET KAPITAL				
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 405 391	0	0	6 405 391
Uppskrivningsfond	40 198 681	40 198 681	0	0
Upplåtelseavgifter	5 309 085	0	0	5 309 085
Kapitaltillskott	5 721 457	0	0	5 721 457
Fond för yttre underhåll	1 265 862	678 828	-164 077	751 111
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>58 900 476</b>	<b>40 877 509</b>	<b>-164 077</b>	<b>18 187 044</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-9 032 224	-678 828	225 654	-8 579 050
Årets resultat	-5 040 692	-5 040 692	-61 577	61 577
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-14 072 916</b>	<b>-5 719 520</b>	<b>164 077</b>	<b>-8 517 473</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>44 827 560</b>	<b>35 157 989</b>	<b>0</b>	<b>9 669 571</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	751 111	503 239
	Reservering enligt stadgar	678 828	427 488
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-164 077	-179 616
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 265 862</b>	<b>751 111</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,360 %	2 500 000	2 500 000	Rörligt
	Swedbank	0,680 %	1 750 000	1 750 000	Rörligt
	Swedbank	0,710 %	4 400 000	0	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 650 000</b>	<b>4 250 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>8 650 000</b>	<b>4 250 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 650 000 kr.





<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ränta	9 401	5 836
	Förutbetalda intäkter	523 207	486 484
		<b>532 608</b>	<b>492 320</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 24 / 2 2016



Sven-Åke Ahl  
Ledamot



Karl Anders Bröms  
Ledamot



Anders Gunnar Lindén  
Ledamot



Anders Folke Löfström  
Ledamot



Carl Magnus Svernlöv  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 3 2016



Torbjörn Larsson  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5, org. nr 716417-8084

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5 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 Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 5s 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.

### 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 Lövsångaren 5 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.

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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 1 mars 2016



Torbjörn Larsson  
Auktoriserad revisor