

# Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Revskär 4

Organisationsnummer 769616-3703



*M*

## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

### Kontaktinformation

Postadress: Larsbodavägen 53, 55, 57 och 59, 123 41 FARSTA

Mail: [styrelsen@revskar.se](mailto:styrelsen@revskar.se)

[www.revskar.se](http://www.revskar.se)

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

[backoffice.deloitte@h1.se](mailto:backoffice.deloitte@h1.se)

[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

A blue handwritten signature or mark.

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

**Föreningens fastighet**, Revskär 4 i Stockholms kommun förvärvades 2009-11-13.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus på adress Larsbodavägen 53, 55, 57 samt 59. Fastigheten byggdes 1959 och har värdeår 1974.

Den totala byggnadsytan uppgår till 14 845 kvm, varav 14 088 kvm utgör lägenhetsyta och 757 kvm lokalyta. I föreningen finns 105 parkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning:

1 st 2 rum och kök  
79 st 3 rum och kök  
63 st 4 rum och kök  
8 st 5 rum och kök  
8 st 6 rum och kök

Av dessa lägenheter är 123 upplåtna med bostadsrätt och 36 med hyresrätt. Föreningen har även 3 lokaler som är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 11 uthyrda lokaler.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Sopsugsanläggning	2010
Omfattande förnyelse av parkmark och planteringsytor	2011
Förnyelse av parkeringsplats	2011
Fasadbelysning och ny belysning i hisshallar och trapphus	2011
Installation av bergvärme	2011
Stambyte	2012
Utveckling av parkmark och planteringsytor	2013

**Fastighetsförvaltning** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Driftia förvaltning och Work2Work.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2007-04-04 hos Bolagsverket och föreningens stadgar registrerades 2009-03-25. Stadgarna reviderades vid årsstämman 2015 och är tillgängliga på hemsidan [www.revskar.se](http://www.revskar.se).

**Föreningens skattemässiga status** är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 191 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 28. Antalet medlemmar som avgått under året är 21. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 198.

Under året har 17 överlåtelser skett och 2 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 36 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras för ingen överlåtelse- eller pantsättningsavgift.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-06-04 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Richard Wetterström	ledamot/Ordf
Erik Blennberger	ledamot/Vice Ordf
Camilla Tillström	ledamot/Sekr
Leena Andersson	ledamot
Vakant	ledamot

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

**Valberedningen** består av Inger Derfeldt, Malvina Bogardi, Pia Melchersson och Edina Tarec. Den förstnämnda är sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 6 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

### **Renovering av fläktrummen på taken**

Under året färdigställdes renoveringen och kompletterande arbeten med fläkterna och fläktrummen på taken.

### **Fortsatt arbete med trygghet och säkerhet**

Samarbetet med trygghetsvård från Sweden Security Group AB har fortsatt under året och varit uppskattat av de boende.

### **Träd och planteringar**

Ett fortsatt arbete med att komplettera växtligheten i våra planteringsytor gjordes under året. I samråd med trädgårdsarkitekter

M

på Temagruppen planterades också sex magnolior av tre olika slag i området.

### **Nytt konstverk**

Under hösten invigdes det tredje konstverket på föreningens mark. Konstverkets namn är *Drömmen* och är utfört av Marco Cueva. Vi fick ett ekonomiskt bidrag till detta arbete från Wicanders fond på Konstakademien och själva konstverket bekostades av Stockholm Konst (Stockholms stad). Chefen för Stockholms Konst, Mårten Castenfors, ledde också invigningen.

### **Beläggning av gatsten mot trottoaren**

I ytan mellan parkeringsplatsen och trottoaren har det varit svårt att etablera en bra växtlighet. Salt från halkbekämpningen hamnar på denna yta och den används som genomgång. För att få en snygg och även underhållsfri yta valde vi därför att belägga den med gatsten i två olika nyanser. Detta utfördes av företaget MEAB. Det företaget genomförde också stenläggningen på den nya konstverksplatsen.

### **Löpande arbete och förvaltning**

I en förening av vår storlek är det en jämn ström av uppgifter – små och stora – att hantera för en styrelse, utöver protokollförda sammanträden. Vi har i det arbetet ett bra samarbete med Driftias förvaltare och fastighetsskötare, med fastighetsskötaren, städaren och trädgårdsmästaren från Work2Work och i ekonomiska frågor med Deloitte AB. Dessutom anlitar vi naturligtvis andra sakkunniga i vissa frågor.

### **Omförhandling av lån**

Under 2015 har lån om sammanlagt cirka 31 000 000 kr fallit till omförhandling. Vi tog då under hösten in ränteofferter från några olika banker. Innan omförhandlingen hade vi en ränta på cirka 3,4%, men i augusti 2015 fick vi en rörlig ränta på en betydligt lägre nivå. Budgeteringen under hösten från olika banker ledde till att vi i början av 2016 fick ner räntan ytterligare och med ett års bindningstid till 0,71%. Det ger en total räntesänkning för åren 2015 och 2016 på cirka 830 000 kr.

**Föreningens resultat** för år 2015 är -2 413 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -1 905 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på ökade kostnader för reparation och underhåll av fastigheten. Under året har även extraordinära kostnader på totalt ca 700 Kkr drabbat föreningen i form av kostnad för självrisk vid lägenhetsbrand samt extradebiterad vattenavgift med anledning av en tidigare icke avläst vattenmätare.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 1 538 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -875 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med -875 Kkr. Anledningen till underskottet beror på stora underhållsåtgärder som är genomförda på fastigheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 137 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit två lägenheter som har inbringat 4 Mkr. Totalt har föreningen amorterat 1 116 Kkr och lagt ner 2 062 Kkr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året höjts med 2 % fr.o.m. 1 januari 2015.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2015 minskat till följd av nya lånevillkor med lägre ränta.

#### Genomförda åtgärder 2015

Trädplantering (magnolior)

Beläggning med gatsten av ytan mot trottoaren

#### Händelser efter räkenskapsåret

Efter en första tid av stora och kostsamma renoveringar och nyinstallationer – där stambytet och installationen av bergvärme och frånluftsåtervinning varit de utan jämförelse största utgiftsposterna – har föreningen nu framför sig mer begränsade kostnader för renoveringar och nyinstallationer.

Den enskilt största närliggande utgiftsposten är renovering av hissarna i 57:an och 59:an, det handlar om en kostnad på drygt 3 miljoner. Detta arbete kommer att genomföras under augusti-december 2016.

Under hösten 2016 påbörjas också ommålning av hisshallar och trapphus i samtliga hus.

Dessa arbeten är möjliga att genomföra genom försäljning av lägenheter som tillfallit och kommer att tillfalla föreningen under året. En väsentlig del av vinsten av sådan försäljning kommer också att användas för att under året göra en extra amortering av föreningens lån.

## Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, Kkr	10 929	10 829	10 729	10 062	9 238
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-2 413	-1 905	-1 894	-5 925	-2 777
Soliditet, %	45	44	43	43	47
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	648	635	602	600	538
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 433	12 681	10 154	9 773	7 674
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 510	10 507	10 501	10 491	10 481
Genomsnittlig skuldränta, % *	3	3,51	3,8	4,25	3,9
Fastighetens belåningsgrad, % *	56	56	58	55	51

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-14 124 863
Årets resultat	-2 412 687
	<hr/>
	-16 537 550
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	-16 537 550
	<hr/>
	-16 537 550

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

*M*

## RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	10 900 217	10 829 060
Övriga rörelseintäkter		28 880	372 752
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<u>10 929 097</u>	<u>11 201 812</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-6 448 536	-5 668 389
Övriga externa kostnader	3	-662 930	-633 295
Personalkostnader	4	-207 541	-195 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 537 453</u>	<u>-1 526 608</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-8 856 460</u>	<u>-8 023 675</u>
<b>Rörelseresultat</b>		2 072 637	3 178 137
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		219	247
Räntekostnader		<u>-4 485 543</u>	<u>-5 083 287</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-4 485 324</u>	<u>-5 083 040</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 412 687	-1 904 903
<b>Arets resultat</b>		<b>-2 412 687</b>	<b>-1 904 903</b>

*M*

## BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	254 714 439	254 159 144
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 471 370	2 502 278
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>257 185 809</u>	<u>256 661 422</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		257 185 809	256 661 422
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		177 021	172 762
Övriga fordringar		105 326	113 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	240 151	225 935
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>522 498</u>	<u>512 583</u>
<b>Kassa och bank</b>		637 081	500 038
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 159 579	1 012 621
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>258 345 388</b>	<b>257 674 043</b>

M



## BALANSRÄKNING

	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	8	
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	131 855 555	128 648 555
<b>Summa bundet eget kapital</b>	131 855 555	128 648 555
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-14 124 863	-12 219 960
Årets resultat	-2 412 687	-1 904 903
<b>Summa fritt eget kapital</b>	-16 537 550	-14 124 863
<b>Summa eget kapital</b>	115 318 005	114 523 692
<b>Långfristiga skulder</b>	9	
Skulder till kreditinstitut	139 250 474	140 375 640
<b>Summa långfristiga skulder</b>	139 250 474	140 375 640
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 125 140	1 115 576
Leverantörsskulder	748 880	169 685
Aktuell skatteskuld	13 800	13 546
Övriga skulder	131 432	90 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 757 657	1 385 015
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	3 776 909	2 774 711
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>258 345 388</b>	<b>257 674 043</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>		
Fastighetsinteckningar	142 017 000	142 017 000
	142 017 000	142 017 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

M

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av enligt nedan:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Markanläggningar	5 %
Installationer	6,67-10 %

#### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Yttre fond**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Årsavgifter bostäder och lokaler	7 265 203	6 980 258
	Hyresintäkter bostäder	2 926 070	3 152 486
	Hyresintäkter lokaler	311 056	289 374
	Hyresintäkter p-platser	360 460	373 728
	Fastighetsskatt	10 379	10 379
	Övriga intäkter	24 378	22 835
	Pantförskrivnings/Överlåtelseavgift	2 671	0
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>10 900 217</b>	<b>10 829 060</b>

*M*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 2</b>	<b>Driftkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Fastighetsskötsel	277 439	443 288
	Städning ink entremattor	346 811	306 798
	Snöröjning och sandning, markskötsel	747 415	503 681
	Reparation och underhåll	1 596 496	1 149 396
	El	422 036	447 411
	Bergvärme	534 381	585 319
	Fjärrvärme	355 879	531 501
	Vatten	812 838	396 361
	Sophämtning	431 127	582 737
	Försäkringspremier	213 746	186 955
	Fastighetsskatt/Avgift	233 027	228 893
	Självrisk	22 200	0
	Övriga driftkostnader	455 141	306 049
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 448 536</b>	<b>5 668 389</b>

<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Arvode ekonomisk förvaltning	198 937	213 880
	Revisionsarvode	44 144	83 638
	Konsultarvoden	154 102	140 711
	Bankkostnader	8 574	10 145
	Serviceavgift brf-org	4 934	4 934
	Inkasso och påminnelsehantering	15 522	29 670
	Kontorsmaterial	6 010	4 147
	Advokat/Rättegångskostnader	112 592	19 995
	Övriga externa kostnader	118 115	126 175
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>662 930</b>	<b>633 295</b>

<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Styrelsearvoden	163 000	159 000
	Arbetsgivaravgifter	44 541	36 383
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>207 541</b>	<b>195 383</b>

*M*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	256 784 800	256 875 725
	Årets anskaffningar	1 900 580	0
	Omklassificeringar	0	-90 925
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 685 380	256 784 800
	Ingående avskrivningar	-2 625 656	-1 287 999
	Årets avskrivningar	-1 345 285	-1 337 657
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 970 941	-2 625 656
	Utgående redovisat värde	254 714 439	254 159 144
	Redovisat värde byggnader	182 725 711	183 147 750
	Redovisat värde markanläggningar	8 007 085	7 029 751
	Redovisat värde mark	63 981 643	63 981 643
	Summa redovisat värde	254 714 439	254 159 144
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	137 539 000 81 020 000	137 539 000 81 020 000
<b>Not 6</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	3 082 538	3 030 269
	Årets anskaffning	161 260	52 269
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 243 798	3 082 538
	Ingående avskrivningar	-580 260	-391 309
	Årets avskrivningar	-192 168	-188 951
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-772 428	-580 260
	Utgående redovisat värde	2 471 370	2 502 278
<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	Förutbetald försäkringspremie	213 509	194 047
	Förutbetald kabeltv och bredband	10 451	26 636
	Övriga förutbetalda kostnader	16 191	5 252
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>240 151</b>	<b>225 935</b>

*M*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 8 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	117 236 086	11 412 469		-12 219 960	-1 904 903
Inbet insatser och upplåtelseavg.	1 432 103	1 774 897			
Resultatdisp. enl. beslut av fg års föreningsstämma.				-1 904 903	1 904 903
Årets förlust					-2 412 687
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>118 668 189</b>	<b>13 187 366</b>		<b>-14 124 863</b>	<b>-2 412 687</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	4 612 576	4 565 758
Amortering efter 5 år	134 637 898	135 809 882
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>139 250 474</b>	<b>140 375 640</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
SBAB	2019-10-11	4,86		30 000 000
SBAB	2018-04-18	2,36		30 000 000
SBAB	2017-02-22	0,72	62 570	11 351 854
SBAB	2017-02-22	0,72	62 570	11 351 854
SBAB	2021-04-19	2,93	1 000 000	24 671 906
SBAB	2017-02-22	0,72		8 000 000
SBAB	2017-01-13	2,92		13 000 000
SBAB	2018-01-12	3,04		12 000 000
<b>Summa</b>			<b>1 125 140</b>	<b>140 375 614</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>1 125 140</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>139 250 474</b>

*M*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	805 957	361 557
Upplupna räntekostnader	498 364	585 365
Upplupen fjärrvärmekostnad	46 549	84 355
Upplupen revisionskostnad	42 000	40 000
Övriga upplupna kostnader	364 787	313 738
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 757 657</b>	<b>1 385 015</b>

Stockholm 2016-05-31

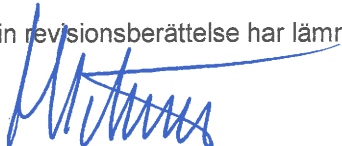
  
Richard Wetterström

Leena Andersson

  
Erik Blennberger

  
Camilla Tillström

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/6 2016.

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor Far

## Bilaga

## KASSAFLÖDESANALYS

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 072 637	3 178 137
Avskrivningar	1 537 453	1 526 608
Erhållen ränta mm	219	247
Erlagd ränta	-4 485 543	-5 083 287
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-875 234	-378 295
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-4 259	-19 881
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-5 656	-154 356
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	579 195	-261 510
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	413 439	9 965
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	107 485	-804 077
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Krediterad del ansk.kostnad stambyte	0	90 925
Förvärv av byggnader och mark	-1 900 580	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-161 260	-52 269
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-2 061 840	38 656
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	1 432 103	2 664 023
Inbetalda upplåtelseavgifter	1 774 897	2 441 807
Amortering långfristiga lån	-1 115 602	-4 400 284
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	2 091 398	705 546
<b>Förändring av likvida medel</b>	137 043	-59 875
Likvida medel vid årets början	500 038	559 912
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>637 081</b>	<b>500 038</b>

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 kap 7

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Revskär 4  
Org.nr. 769616-3703

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Revskär 4 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.





## **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 Revskär 4 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.

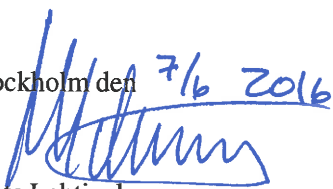
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm den

7/6 2016  


Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far