

## Förvaltningsberättelse 2015-2016

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen äger fastigheten Sanningen 1 och Ståndspersonen 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 106 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller i 10 år t.o.m. 2023-03-31.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen strävar efter att förvalta föreningens byggnader och ekonomi i enlighet med stadgarna, samt att bedriva ett pågående förbättringsarbete inom den ekonomiska och fysiska förvaltningen. Föreningen har under året bytt förvaltare från Riksbyggen till Storholmen, på grund av att Riksbyggen inte upplevdes leverera kravställd nivå på förvaltningen bl.a. i samband med missad OVK under 2015.

Föreningen fick till stånd en försäljning av en hyresrätt under året vilket ledde till att 2 mkr kunde amorteras på föreningens lån. Hyresrätten misstänktes vara utsatt för spekulativt förvärvande och försäljning, vilket styrelsen avstyrkte och återtog för vidare försäljning inom föreningens regi.

Ombyggnationen av en lokal färdigställdes under året och styrelsen förhandlade om avtalet med drygt 600 000 kr jämfört med det ursprungliga vilket ledde till att föreningens kostnader för ombyggnationen täcktes och gick jämt upp. Dock innebar det en indirekt förlust om ca 1,5 mkr men jämfört med det ursprungliga avtalet från 2010, som inneburit en direkt förlust på 600 000 kr utöver den indirekta, anser styrelsen att detta var att föredra.

Sedan nuvarande styrelse tillträdde har föreningens räntekostnader mer än halverats, underhålls- och amorteringsutrymmet fördubblats, skuldyngden minskat med 27 % och belåningsgraden minskat med 20 %. Se nyckeltal nedan.

Utöver detta driver styrelsen ett arbete med att rättvist fördela föreningens förråd till medlemmarna, bygga om grovsoprummet för mer ändamålsenlig hantering av farligt avfall, påbörja systematiskt brandskyddsarbete, projektera möjligheterna för gym och ytterligare lokaler/bostäder. Två extrastämmor har hållits under året för att behandla större ändringar i stadgar samt ombyggnationer mm.

CV  
aj  
CV4  
MS  
DS

## Nyckeltal

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	6 041	5 904	5 751	5 571
Resultat efter finansiella poster	-127	328	-168	-124
Resultat ex. avskrivningar	958	1 412	397	425
Balansomslutning	98 034	97 087	96 852	99 055
Soliditet (%)	70	68	67	66
Likviditet (%)	613	386	221	383
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	764	748	729	707
Driftskostnader kr/m2	559	445	506	461
Driftskostnader exkl und. kr/m2	392	398	410	420
Ränta kr/m2	83	107	154	174
Underhållsfond kr/m2	137	143	58	109
Lån kr /m2	3 923	4 029	4 029	4 293

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9	28	62	7	1

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
2	17

Total tomtarea:	6 135	m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	6 886	m <sup>2</sup>
Varav lokaler:	255	m <sup>2</sup>
Antal lägenheter	106	st
Varav hyresrätter	11	st
Årets taxeringsvärde	93 140 000	kr
Föregående års taxeringsvärde	81 007 000	kr

### Föreningen har ingått följande väsentliga avtal:

Storholmen	Ekonomisk förvaltning
Storholmen	Teknisk förvaltning
Storholmen	Fastighetsservice
Fortum	El och värme
Stockholm Vatten	Vatten
Canal Digital	Kabel-TV
Trafikkontoret	Ordinarie sophämtning
Kristallrent	Trappstädning
Arema	Klottersanering
Mårtens Vitvaruservice	Vitvaruservice
Farsta lås	Låssystem
Ownit	Bredband
Jucomi	Rådgivning och ombyggnationer

BRF Sanningen  
Org.nr 769608-1913

*Handwritten signatures and initials:*  
Ull  
Lj  
CVE  
Ull  
NoS

Efter den senaste stämman 2016-01-25 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.om. årsstämman</b>
Jonas Östgren	Ordförande	Stämman	2017
Per Sternbeck	Vice ordförande	Stämman	2017
Marja Seiola	Ledamot	Stämman	2018
Marie-Catrin Vingmar	Ledamot	Stämman	2018
Anna Johansson	Ledamot	Stämman	2018

#### **Styrelsesuppleanter**

Alice Storchi	Stämman	2017
Ebba Requin	Stämman	2017
Kevin Conrad	Stämman	2017

#### **Revisorer och övriga funktionärer**

##### **Ordinarie revisorer**

Niclas Malmcrona	Föreningsrevisor	Stämman	2017
Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman	2017

##### **Revisorssuppleanter**

Anne Kolmodin	Stämman	2017
---------------	---------	------

#### **Valberedning**

Maja Selén	Sammanställande	Stämman	2017
Kevin Conrad	Stämman	2017	
Per Westman	Stämman	2017	

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

balanserad vinst	109 857
årets förlust	-126 646
	-16 789
behandlas så att	
avsättning till underhållsfond	-644 000
i ny räkning överföres	-660 789

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.


CA  
Cj  
CVE  
MS  
PS

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-09-01 -2016-08-31</b>	<b>2014-09-01 -2015-08-31</b>
Årsavgifter och hyror	1	6 013 901	5 903 961
Övriga rörelseintäkter	2	27 444	19 939
		<b>6 041 345</b>	<b>5 923 900</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-4 063 587	-3 367 398
Övriga externa kostnader	4	-328 801	-207 288
Arvoden och löner	5	-164 868	-129 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 084 364	-1 084 364
		<b>-5 641 620</b>	<b>-4 788 089</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>399 725</b>	<b>1 135 811</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 402	5 057
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-530 773	-813 130
		<b>-526 371</b>	<b>-808 073</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-126 646</b>	<b>327 738</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-126 646</b>	<b>327 738</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-126 646</b>	<b>327 738</b>

*Ull*  
*ÖVE*  
*MS*  
*Prof*

Balansräkning	Not	2016-08-31	2015-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	92 441 492	93 525 856
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 441 492</b>	<b>93 525 856</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 441 492</b>	<b>93 525 856</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 762	3 725
Övriga fordringar		226 722	1 890 756
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183 641	132 687
		<b>438 125</b>	<b>2 027 168</b>
<i>Kassa och bank</i>		5 228 093	1 533 618
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 666 218</b>	<b>3 560 786</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>98 107 710</b>	<b>97 086 642</b>

13

  
 a  
 CVE  
 Uls  
 PS

## Eget kapital och skulder

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	11		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		67 644 596	64 559 596
Fond för yttre underhåll		1 079 797	1 079 797
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 638 596</b>	<b>65 639 393</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		109 857	-303 678
Årets resultat		-126 646	327 738
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-16 789</b>	<b>24 060</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 621 807</b>	<b>65 663 453</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	28 500 000	30 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 500 000</b>	<b>30 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		379 255	101 964
Övriga skulder		0	180 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	606 648	641 148
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>985 903</b>	<b>923 189</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 107 710</b>	<b>97 086 642</b>

### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

#### Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar		89 280 114	89 280 114
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>89 280 114</b>	<b>89 280 114</b>

#### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

all  
an  
OVE  
VLS  
DS

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Resultaträkningen och notapparaten förändrad i jämförelse med föregående års årsredovisning.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Linjär	120
Installation av bredband samt byte av växelvärmare	Linjär	15
Fasad och markreovering	Linjär	50
Tvättstugeombyggnad	Linjär	40
Upprustning av lokal	Linjär	40
Underhåll balkonger	Linjär	40
El-stigar	Linjär	20

19

## Noter

### NOT 1 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Årsavgifter, bostäder	5 063 539	4 872 024
Hyror, bostäder	826 046	882 170
Hyror, lokaler utan moms	18 192	39 176
Hyror, p-plats/garage ej	129 093	135 926
Hyror, övriga objekt ej m	108	324
Uteblivna hyror, bostäder	-16 961	-21 189
Uteblivna hyror, lokal ej	-1 050	-1 750
Utebliv hyror, gar/ppl ej	-5 066	-2 720
	<b>6 013 901</b>	<b>5 903 961</b>

### NOT 2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Bränsleavgifter, övrigt	4 641	17 429
Övriga lokalintäkter	207	1 224
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-93	-29
Inkassointäkter	540	180
Övriga rörelseintäkter	22 148	1 135
	<b>27 443</b>	<b>19 939</b>

### NOT 3 Driftskostnader

	2016	2015
Reparationer	144 134	148 729
Underhåll	1 212 500	354 672
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	135 808	170 585
Tomträttsavgäld (löptid tom 2023)	368 975	375 875
Försäkringspremier	83 758	95 952
Kabel- och digital-TV	35 622	42 098
Fastighetsskötsel	130 208	138 785
Trädgårdsskötsel	40 257	118 861
Städning gemensamma utrymmen	100 399	168 540
Snö- och halkbekämpning	229 902	109 562
Förbrukningsmateriel	13 713	2 210
Vatten	160 361	142 771
El	101 265	95 863
Uppvärmning	1 125 590	1 267 472
Sophantering och återvinning	142 212	135 423
Övrigt tillsyn och skötsel	11 859	0
Arrendeavgifter	27 025	0
	<b>4 063 588</b>	<b>3 367 398</b>



**NOT 4 Övriga externa kostnader**

	2016	2015
Hysesförhandlingar	3 926	1 668
Arvode ekonomisk förvaltning	102 207	148 494
Arvode teknisk förvaltning	59 495	0
Juridiska kostnader	32 175	750
Arvode revisor	22 500	24 000
Övriga förvaltningskostnader	88 722	6 285
Kontorsmateriel	8 138	7 044
Telefon och porto	3 170	2 587
Konsultarvoden	5 463	15 210
Bankkostnader	3 005	1 250
	<b>328 801</b>	<b>207 288</b>

**NOT 5 Personalkostnader**

	2016	2015
Personalomkostnader fastighetsskötare	10 170	1 400
Fast styrelsearvode	119 432	76 630
Sammanträdesarvoden	0	3 300
Arvode till valberedning	0	3 197
Övriga ersättningar	0	7 950
Föreningsrevisor	0	7 200
Sociala kostnader	35 266	29 362
	<b>164 868</b>	<b>129 039</b>

**NOT 6 Avskrivningar**

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	815 528	815 528
Om- och tillbyggnader	149 242	149 242
Anslutningsavgifter	45 544	45 544
Standardförbättringar	74 050	74 050
	<b>1 084 364</b>	<b>1 084 364</b>

**NOT 7****Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2016	2015
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	0	223
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 029	3 712
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	184	23
Övriga ränteintäkter	1 189	1 099
	<b>4 402</b>	<b>5 057</b>

**NOT 8****Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2016	2015
Räntekostnader från fastighetslån	527 851	813 011
Övriga räntekostnader	2 922	119
	<b>530 773</b>	<b>813 130</b>

**NOT 9****Byggnader och mark**

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 949 751	88 949 751
Ingående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	275 413	275 413
Ingående anskaffningsvärde standardförbättringar	2 387 288	2 387 288
Ingående anskaffningsvärde anslutningsavgifter	683 154	683 154
Ingående anskaffningsvärde standardförbättringar	6 558 145	6 558 145
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>98 853 751</b>	<b>98 853 751</b>
Ingående avskrivningar byggnader	-3 473 949	-2 658 421
Ingående avskrivningar anslutningsavgifter	-500 983	-455 439
Ingående avskrivningar standardförbättringar	-1 352 963	-1 129 671
Årets avskrivningar	-1 084 364	-1 084 364
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 412 259</b>	<b>-5 327 895</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 441 492</b>	<b>93 525 856</b>
Taxeringsvärden bostäder	93 000 000	77 000 000
Taxeringsvärden lokaler	140 000	4 007 000
	<b>93 140 000</b>	<b>81 007 000</b>

**NOT 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	8 000	8 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
Ingående avskrivningar	-8 000	-8 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 000</b>	<b>-8 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 11 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 185 178	12 374 418	1 079 797	-303 678	327 738
Ökning av insatskapital	577 478				
Ökning av upplåtelseavgifter		2 507 522			
Kostnader nyupplåtelse					
Disposition av föregående års resultat:				-327 738	327 738
Årets resultat					-126
					646
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>52 762 656</b>	<b>14 881 940</b>	<b>1 079 797</b>	<b>-631 416</b>	<b>646</b>

**NOT 12 Skulder till kreditinstitut**


		2016	2015
Stadshypotek, ränta 1,15%	förfall 2016-06-01	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek, ränta 1,15%	förfall 2016-06-03	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek, ränta 1,15%	förfall 2016-06-02	8 000 000	10 000 000
Stadshypotek, ränta 1,15%	förfall 2016-06-30	6 500 000	6 500 000
		<b>28 500 000</b>	<b>30 500 000</b>

*Handwritten notes:*  
 C&E  
 C&E  
 C&E  
 VS

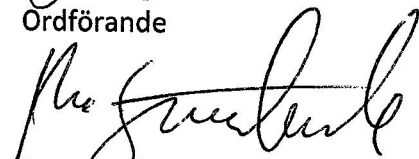
**NOT 13****Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016	2015
Upplupna räntekostnader	0	-48 967
Förutbetalda avgifter/hyr	-417 003	-450 580
Upplupna kostnader el	0	-18 929
Upplupna kostnader värme	0	-32 962
Fortum Värme	-34 849	0
Stockholm Vatten	-12 518	0
Upplupet styrelsearvode	-90 000	-65 710
Upplupna soc. avg.	-28 278	0
Upplupet revisionsarvode	-24 000	-24 000
	<b>-606 648</b>	<b>-641 148</b>


Stockholm den 20 12 2016



Jonas Östgren  
Ordförande



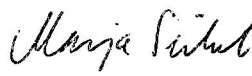
Per Sternbeck  
Ledamot



Catrin Vingmar Everbäck  
Ledamot



Anna Johansson  
Ledamot




Marja Seilola  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/12 2016



Niclas Malmcrona  
Föreningsrevisor



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sanningen, org.nr 769608-1913

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sanningen för räkenskapsåret 2015-09-01—2016-08-31.

### 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. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2016-08-31 och av dess finansiella resultat 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015-09-01—2016-08-31.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott 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 ersättningskyldig 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.

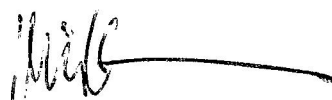
### Uttalanden

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

Stockholm den 30/12 2016



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Niclas Malmcrona  
Revisor