

Årsredovisning

för

Brf Sjöstaden 3

769612-0794

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Sjöstaden 3, Stockholms stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har via hemsidan www.sjostaden3.se sin huvudsakliga informationskanal till medlemmar, och externa intressenter som t.ex. fastighetsmäklare. På hemsidan finns kontaktuppgifter och allmän information om föreningens styrelse, ekonomi och fastighetsskötsel m.m. samt information om aktuella frågor.

På hemsidan finns även föreningens dokumentarkiv innehållande samtliga bokslut samt stadgar och trivselregler. Föreningens stadgar har uppdaterats senast 2011.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Konvojen 1 bestående av 124 st bostadsrätter och 5 hyreslokaler. Vidare är föreningen delägare i ett källargarage med 88 p-platser för bilar och 5 MC-platser. Föreningen disponerar 61 p-platser för bilar och 3 MC-platser. För närvarande är 3 av föreningens p-platser outhyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring AB t.o.m. 2014-10-31.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 248 752 000 kr, varav markvärdet motsvarar 89 752 000 kr och byggnadsvärdet 159 200 000 kr. Taxeringsvärdet för gemensamhetsanläggningen var 7 000 000 kr.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 185 medlemmar.

Under året har 17 överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under år 2013

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 110,3 Mnr. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckningen.

Föreningens årliga räntekostnad har sänkts med drygt 500 tkr/år per den 31 mars 2013. I samband med att ett av föreningens tre swapavtal har löpt ut (räntenivå 4,83%) har nya räntevillkor förhandlats fram för 37 000 000 kr av föreningens lån. Lånebeloppet har delats upp i två lika stora delar om 18 500 000 kr och bundits på 5 och 8 år till räntan 3,15% respektive 3,74%.

Årsavgiften har varit oförändrad under 2013. Styrelsen budgeterar med en oförändrad nivå under hela 2014.

Föreningens lånebild

Föreningens lånebild, räntebindning och räntenivå per 2013-12-31

Stadshypotek	36 300 000	2014-03-30	3,46%	Fast ränta
Swedbank	18 500 000	2015-03-30	5,93%	Fast ränta, via swapavtal
Swedbank	18 500 000	2016-03-30	5,79%	Fast ränta, via swapavtal
Swedbank	18 500 000	2017-11-24	3,15%	Fast ränta
Swedbank	18 500 000	2020-11-27	3,74%	Fast ränta
TOTALT	110 300 000			

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Övrigt

Undertrycksavgasare

En rekommendation i den Energideklaration som genomfördes 2012 var att komplettera undercentralen med en undertrycksavgasare av radiatorvatten, vilket installerades 2013. Installationen förväntas innebära en mindre energibesparing, men även på sikt lägre underhållskostnader. Radiatorer behöver inte luftas.

Mjukvaruuppdatering undercentralen

Styrelsen har under året beställt en mjukvaruuppdatering av undercentralen som reglerar uppvärmningen av husen. Målet är sänka energikostnaderna genom att reglera uppvärmningen när energin är som dyrast. Genom en väl optimerad inställning av undercentralen och reglering av energiåtgången vissa tider, bör en besparing om ca 10% kunna ske. Det uppdaterade systemet kommer att startas så snart en ventilationslösning i annan del av fastigheten är genomförd.

Energiförbrukning

Under året har energiförbrukningen i fastigheten ytterligare minskat. Styrelsen har fortsatt att aktivt arbetat för att minska värme- och elförbrukning.

Målning

Målning av källargång samt entréportarna har utförts under 2013.

Garage

När det gäller garaget har beläggningen varit hög under hela året, endast enstaka platser har varit lediga. Ett serviceavtal för garageporten har tecknats med Torverk.

Besiktning brand

Brandbesiktning av garaget och brandsläckare har utförts utan anmärkning.

Värmekabel

Den självreglerande värmekabeln på gården som ska se till att leda bort vatten (ej is) har inte fungerat tillfredsställande, då den varit påslagen även då det inte behövs. För att undvika onödig energiåtgång så har en temperaturgivare installerats.

Föreningens butikshyresgäster

Tobaksbutiken på Hammarby Allé har under året drabbats av en vattenskada. Under hösten påbörjades rivningen och bedömningen av skadorna. Efter att bjälklag och väggar konstaterats torra har återställning utförts. Styrelsen passade på att byta ut plastmattan mot ett mer slitstarkt klinkergolv.

Under vintern 2012/2013 drabbades ventilationsaggregatet i hamburgeriet på Hammarby Allé av en frysskada. Styrelsen har inte varit nöjda med den tekniska ventilationslösningen som PEAB utfört. Efter olika utredningar konstaterades vilken åtgärd som är mest lämplig för både föreningen och hyresgästen och därefter har förhandlingar med PEAB, ventilationsfirman som utfört arbetet och hyresgästen tagit vid.

5-års garanti Peab

Garantin gick ut under året dock återstår ett antal besiktningsanmärkningar. Styrelse är inte nöjd med hur Peab hanterat detta utan fortsätter driva ärendet mot Peab.

Återvinning

Under året har mycket grovsopor lämnats i källargångar och andra utrymmen i fastigheten. Föreningen har tvingats beställa hämtning av totalt 14 m3 grovsopor.

Underhållsplan

Styrelsen har låtit fastighetsförvaltaren ta fram en underhållsplan för fastigheten och samfälligheten för 2014-2033. Detta för att enklare kunna prognostisera planerade underhåll och reparationer.

Städdagar

Det har varit två städdagar under året. Bland mycket annat så oljades föreningens utemöbler samt att cykelförråd, tvättstugor mm fräschades upp.

Bygglov balkonger

Föreningen har bygglov från Stockholms stad för balkonginglasning som gäller infällda balkonger med överliggande tak mot Hammarby allé. Ramavtal har tecknats med Balkongrutan AB. Under året har ett flertal familjer valt att glasa in sina balkonger mot Hammarby Allé.

Gemensamhetsanläggningarna gård och garage

Föreningen samarbetar med BRF Konvojen kring gemensamhetsanläggningarna gård och garage. Styrelserna träffas kontinuerligt för att diskutera de gemensamma utrymmena och andra frågor av gemensamt intresse. Förutom fortlöpande underhåll ingår även den allmänna ordningen, nyinvesteringar samt förvaltning av gården.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Arbetet med att förnya föreningens lån på 36 300 000 med Stadshypotek fortgår, lånet löper ut 2014-03-30. Offerter ifrån olika aktörer tas i beaktning för att få så bra villkor som möjligt. Under våren har styrelsen även tecknat ett mer förmånligt städavtal i syfte att öka kvalitén och minska kostnaderna.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Genomsnittlig skuldränta %	4,38	4,71	4,60	4,06
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	13 100	13 147	13 182	13 188
Fastighetens belåningsgrad %	31,25	31,36	31,43	31,38
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	826	825	751	709
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	43,13	43,73	43,85	44,6

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-05-21 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Andreas Lilja	Ordförande
Kasia Sundblom	Kassör
Johan Berg	Ledamot
Fredrik Svensson	Ledamot, sekreterare
Ulf Norén	Ledamot
Anna Ågren	Ledamot
Richard Wallin	Ledamot
Tiffany Engström	Suppleant
Håkan Frelander	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

Revisor

BOREV revisionsbyrå, Revisor Tomas Jonasson
Revisorsuppleant väljs av BOREV

Valberedning

Reza Moshiri (sammankallande)
Marie Heurling Sjölin
Kristian Viidas

Föreningens skattesituation

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för den del av fastigheten som är taxerad som lokal. För lokaldelen är skattesatsen 1 % och beräkningsunderlaget utgörs av 2013 års taxeringsvärde.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-2 267 418
årets vinst	29 689
	-2 237 729

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	789 049
av yttre fonden ianspråktas	- 190 633
i ny räkning överföres	-2 836 145
	-2 237 729

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

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		6 951 044	6 945 415
Hysesintäkter		1 864 754	1 809 437
Övriga rörelseintäkter	1	211 502	212 392
Summa nettoomsättning		9 027 300	8 967 244
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-300 339	-194 451
Periodiskt underhåll	3	-190 633	-27 032
Driftskostnader	4	-2 400 236	-2 357 654
Administrationskostnader	5	-384 920	-391 290
Personalkostnader	6	-42 935	-52 084
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-115 760	-161 640
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 434 823	-3 184 151
Avskrivning byggnad		-670 815	-654 453
Avskrivningar övrigt		-65 711	-60 746
Summa avskrivningar		-736 526	-715 199
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		4 855 951	5 067 894
Ränteintäkter		10 755	14 822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 837 017	-5 227 711
Summa kapitalnetto		-4 826 262	-5 212 889
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		29 689	-144 995
Skatt pga ändrad taxering		0	-42 240
ÅRETS RESULTAT		29 689	-187 235

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	259 676 167	260 346 982
Ombyggnad	8	10 780	12 127
Fastighetsförbättringar	9	10 862	21 724
Mark		90 000 000	90 000 000
Inventarier och maskiner	10	183 899	187 751
Summa materiella anläggningstillgångar		349 881 708	350 568 584
Summa anläggningstillgångar		349 881 708	350 568 584
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		116 061	35 846
Hyses- och avgiftsfordringar		2 159	15 943
Övriga fordringar		125 142	279 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	163 241	143 659
Avräkningskonto förvaltare		1 669 092	1 079 635
Summa kortfristiga fordringar		2 075 695	1 554 094
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		943 176	930 135
Summa kassa och bank		943 176	930 135
Summa omsättningstillgångar		3 018 871	2 484 229
SUMMA TILLGÅNGAR		352 900 579	353 052 813

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12,3		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		171 742 740	171 742 740
Upplåtelseavgift		68 347 260	68 347 260
Fond för yttre underhåll		2 593 651	1 831 876
Summa bundet eget kapital		242 683 651	241 921 876
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2 267 418	-1 318 408
Årets resultat		29 689	-187 235
Summa fritt eget kapital		-2 237 729	-1 505 643
Summa eget kapital		240 445 922	240 416 233
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		109 900 000	110 300 000
Summa långfristiga skulder		109 900 000	110 300 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		400 000	400 000
Leverantörsskulder		391 576	359 232
Skatteskulder		277 400	301 520
Övriga skulder		217 151	376 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 268 530	898 982
Summa kortfristiga skulder		2 554 657	2 336 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		352 900 579	353 052 813
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		112 600 000	112 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Följande avskrivningsplaner har använts:

Byggnader: 100 år

Inventarier: 3, 5 och 10 år

Ombyggnationer: 10 år

Fastighetsförbättringar: 3 år

Noter

1 Övriga rörelseintäkter	2013	2012
Fastighetsskatt	85 774	85 772
Övernattnings-/gästlägenhet	40 500	42 000
Inkassoavgift	600	0
Övr. momspl. intäkter	84 622	84 620
Öres- och kronutjämning	6	0
	211 502	212 392

2 Reparationer och underhåll	2013	2012
Löpande reparationer	189 136	176 665
Reparation vattenskada	14 694	0
Reparationer tvättstuga	18 308	4 251
Reparation hissar	78 201	5 654
Reparation portar	0	6 438
Trädgårdskostnader	0	1 443
	300 339	194 451

3 Periodiskt underhåll / föreningens fond för yttre underhåll

I enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 redovisas fonden för yttre underhåll fr.o.m. 2004 som bundet eget kapital. Ianspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

Styrelsen föreslår stämman att avsätta 789 049 kr vilket är 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus. Styrelsen föreslår att 190 633 kronor ianspråktagas ur fonden för kostnader som avser belysning, filter, effektregulator, målning samt OVK-besiktning.

4 Driftskostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel	213 417	184 843
Fastighetsskötsel extradebiteringar	0	6 515
Trädgårdsskötsel	48 340	47 040
Trädgårdsskötsel extradebiteringar	13 913	31 488
Snöröjning/sandning	68 153	107 582
Städning entreprenad	176 925	205 564
Städning utöver avtal	42 762	38 905
Hyra av entrémattor	53 057	27 934
Serviceavtal	2 480	0
Hiss besiktning	6 588	7 141
Hiss serviceavtal	30 214	0
Besiktningsskostnader	2 851	0
Bevakn.kostn utryckning/jour	37 917	41 568
Gemensamhetsanläggning	117 852	0
El	178 337	155 736
Uppvärmning	909 519	959 423
Vatten	165 511	165 153
Sophämtning	115 538	203 813
Fastighetsförsäkring	44 582	43 386
Kabel-TV/bredband	123 718	125 110
Tekn. förvaltning grundavtal	26 473	0
Tekn. förvaltning extradebiteringar	7 617	0
Lokalhyra	0	2 494
Förbrukningsinventarier	7 687	0
Förbrukningsmaterial	6 786	3 960
Öresavrundning	-1	-1
	2 400 236	2 357 654

5 Administrationskostnader exkl. styrelsearvode	2013	2012
Kreditupplysning	4 714	9 422
Inkasso- och KFM-avgifter	2 628	2 666
Telefon & porto	6 000	10 015
IT-kostnader	0	248
Förluster på kundfordringar	23 744	0
Revisionsarvode	15 527	14 167
Årsredovisning tryck	1 488	0
Föreningsstämma/medlemsmöten	2 530	17 792
Föreningsgemensamma aktiviteter	1 200	0
Arvode förvaltning	133 176	127 108
Förvaltning extradebiteringar	16 181	4 650
Avgifter Bolagsverket	900	900
Administrationskostnader	0	8 851
Upprättande av energideklaration	0	30 690
Bankkostnader	3 000	3 364
Övriga externa tjänster	31 616	0
Tidning/tidskrift/facklitterat	248	0
Medlem/föreningsavg, avdragsg	3 968	1 116
Rest/förseningsavgifter	0	1 000
Öresavrundning	0	1
	246 920	231 990

Övriga externa tjänster avser en utbetalning angående sänkt deposition samt energiutredning.

6 Personalkostnader inkl. styrelsearvode	2013	2012
Styrelsearvode	138 000	159 300
Soc. avg. för löner och ersättningar	42 935	52 084
	180 935	211 384

7 Byggnad

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	262 870 569	262 870 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 870 569	262 870 569
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 523 587	-1 869 134
Årets avskrivningar	-670 815	-654 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 194 402	-2 523 587
Utgående redovisat värde	259 676 167	260 346 982
Taxeringsvärden byggnader	166 200 000	162 000 000
Taxeringsvärden mark	89 552 000	91 164 000
	255 752 000	253 164 000

8 Ombyggnationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 474	0
Inköp	0	13 474
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 474	13 474
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 347	0
Årets avskrivningar	-1 347	-1 347
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 694	-1 347
Utgående balans	10 780	12 127

9 Fastighetsförbättringar

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	32 586	0
Inköp	0	32 586
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 586	32 586
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 862	0
Årets avskrivningar	-10 862	-10 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 724	-10 862
Utgående balans	10 862	21 724

10 Inventarier och maskiner

Årets inköp avser ekytterdörrar och ekbrevlådor.

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	256 948	90 689
Inköp	49 650	166 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 598	256 948
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-69 197	-20 660
Årets avskrivningar enligt plan	-53 502	-48 537
Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 699	-69 197
Utgående redovisat värde	183 899	187 751

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	37 830	37 016
Ekonomisk förvaltning	40 356	36 155
Gemensamhetsanläggning	25 147	25 132
Bevakningskostnader	12 770	12 019
Bredband	30 007	29 449
Snöskottning	7 440	3 888
Fastighetsskötsel	9 691	0
	163 241	143 659

12 Förändring av eget kapital

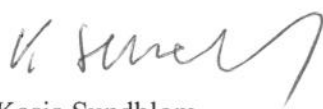
	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	171 742 740	68 347 260	1 831 876	-1 318 408	-187 235
Disposition av föregående års resultat:			761 775	-949 010	187 235
Årets resultat					29 689
Belopp vid årets utgång	171 742 740	68 347 260	2 593 651	-2 267 418	29 689

13 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank 2853390470, ränta 3,15 %	18 500 000	0
Swedbank 2853390496, ränta 3,74 %	18 500 000	0
Swedbank 2757637653, ränta 1,96 %	37 000 000	0
Swedbank, ränta 2,35 %	0	74 000 000
Stadshypotek 851719, ränta 3,46 %, ffd 140330	36 300 000	36 700 000
Avgår kortfristig del	-400 000	-400 000
	109 900 000	110 300 000

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna styrelsearvoden	72 000	0
Upplupna lagst. soc. avg.	22 622	0
Upplupna räntekostnader	308 040	12 265
Fastighetsskötsel	8 113	5 748
Värme	89 373	151 862
Snöskottning	3 097	12 281
El	11 663	19 803
Sophämtning	2 243	4 363
Vatten	31 282	30 851
Ber arvode för revision extern	15 000	14 000
Förskottsbetalda intäkter	705 097	647 810
Öresavrundning	0	-1
	1 268 530	898 982


Kasia Sundblom


Johan Berg


Fredrik Svensson


Ulf Norén

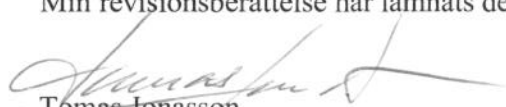

Andreas Lilja


Anna Ågren


Richard Wallin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 25/4-2014


Tomas Jonasson
Revisor

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden org.nr. 769612-0794

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Sjöstaden, för år 2013

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 2013 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013.

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 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.

Uppsala den 25 april 2014


Tomas Jonasson
Godkänd revisor