

Årsredovisning

för

Brf Sjöstaden 3

769612-0794

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Sjöstaden 3, Stockholms stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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.brfsjostaden3.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 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. 2013-10-31.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 253 164 000 kr, varav markvärdet motsvarar 91 164 000 kr och byggnadsvärdet 162 000 000 kr.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 185 medlemmar.
Under året har 17 överlåtelser skett.

Väsentliga händelser under året

Energideklaration och energibesparing 2012

Den 1 juli 2012 blev det lagstiftat att även nybyggda hus och bostadsrättsföreningar är skyldiga att genomföra och registrera en Energideklaration hos Boverket. Energideklaration beställdes av ackrediterad firma EnergiTeamet i augusti 2012. Energideklarationen blev, efter viss försening, registrerad hos Boverket i mars 2013. I samband med detta genomfördes även en ny OVK besiktning av de butikslokaler som föreningen äger i fastigheten.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Re", "m", "ny", and "AA".

Energiprestanda, enligt Boverkets modell för Energideklarationer har beräknats till ett värde om 119 kWh/m² för huset på Hammarbyterassen och 115 kWh/m² för huskropparna på Hammarby allé och Sjöfartsgatan. Boverkets referensvärde för liknande byggnader ligger mellan ca 100-130 kWh/m² år.

Två förslag på åtgärder för att minska energiförbrukning gavs utifrån energideklarationen:

- 1) Montera flödesbegränsare på befintliga blandare i tvätttrum och kök och
- 2) installera undertrycksavgasare av radiatorvattnet.

Dessa två åtgärder beräknas minska uppvärmningsenergin för varmvatten med 10 respektive 3 procent.

Dessutom rekommenderades det att se över tvättstugor, garage, ventilation, driftoptimering av undercentralen samt införande av individuell mätning och debitering av varmvatten.

Energideklarationen är tillgänglig på föreningens hemsida.

Kostnaderna för fjärrvärme, uppvärmning av varmvatten och el i gemensamma utrymmen utgör efter räntekostnader, föreningens största utgiftspost. Parallellt med Energideklarationen anlätade därför styrelsen en energiexpert för en Energiuppföljning av fastigheten då undercentraler i nybyggda flerbostadshus sällan är optimerade från början.

Med hjälp av energiexperten och föreningens fastighetsförvaltare har styrelsen under året genomfört en rad åtgärder:

- Påbörjat en justering av undercentralen, vilket förväntas spara ca 8% per år av kostnaden för uppvärmning.
- Strypt värmetillförsel i garage och källargångar, samt sänkt temperaturen i trapphusen.
- Minskat luftinsläppet till garaget.
- Bytt fjärrvärmeabonnemang hos Fortum.
- Justerat tidsinställning för belysning i trappuppgångar.
- Aktiverat rörelsedetektorer för belysning i garaget.
- Beställning av installation av dynamisk effektbegränsare i undercentralen har gjorts.

Styrelsen har även övervägt att byta ut armaturer mot LED belysning i trappuppgångar och källarkulvertar. Efter konsultation med belysningsspecialister har frågan tillsvidare bordlagt då det för närvarande inte går att räkna hem åtgärden ekonomiskt.

Angående större rekommenderade åtgärder från Energideklarationen så har styrelsen avvaktat beslut om investeringar i energibesparingsåtgärder till dess att del av föreningens lån omförhandlats i början av 2013. Installation av flödesbegränsare i blandare i kök och tvätttrum genomförs lämpligen tillsammans med införande av individuell mätning och debitering (IMD) av varmvatten. Offerter för IMD av varmvatten har tagits in från olika leverantörer.

Tilläggas kan att föreningen deltog i Fortums värmetävling som pågick mellan januari och mars 2012 och jämfört med samma period 2011 var värmeförbrukningen ca 20 % lägre

AA
MS
MH
Be
izw

Övrigt

Föreningens första cykelutrensning genomfördes i samband med städdagen våren 2012. Ca 40 överblivna cyklar kunde då flyttas bort från förråd och cykelparkeringar utomhus. Styrelsen avser framöver att årligen genomföra en cykelrensning. Mindre åtgärder för att effektivisera förvaring i det stora cykelförrådet genomfördes under hösten.

I garaget har en timer installerats så att de som hyr plats kan dammsuga sina bilar. Vid årsskiftet 2012/2013 var tre bilplatser och tre MC-platser lediga i garaget. Vi har genomfört en garage städning som utfördes av Maries Puts & Städ.

Under sommaren renoverades gräsmattan på övre delen av gården och i samband med detta flyttades gunga och skepp till den nedre delen av gården. Pergolan kompletterades för att förhindra gångtrafik över gräsmattan.

Vi har under året genomfört åtgärder för att minska kostnaderna för städning genom att bland annat ändra frekvensen för byte av entrémattor. Vi har helt tagit bort mattorna under sommarperioden, då dessa inte behövs på samma sätt för att hålla borta grus, och byt frekvensen under övrig del av året för att sänka kostnaderna.

För att säkerställa luftkvaliteten genomfördes ett obligatoriskt byte av friskluftsfilter i lägenheterna under september.

Styrelsen har under året arbetat fram en första version av underhållsplan för föreningens fastighet som kommer att vara ett levande dokument och uppdateras minst en gång om året. Dokumentet och arbetsprocessen för uppdatering av detsamma kommer användas för att strukturerat planera det långsiktiga underhållsbehovet och de kostnader som kommer att uppstå för föreningen i takt med att fastigheten åldras.

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 i de områden som diskuteras.

Föreningarna arrangerar också tillsammans två städdagar per år där föreningarnas medlemmar förutom att bidra till att förbättra vår gemensamma miljö får möjlighet att träffas och lära känna varandra.

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 110,7 Mnkr fördelade på följande sätt:

SHB/stadshypotek 36 700 000 kr ränta 3,460 %.

Swedbank 74 000 000 kr med ränta 2,35 % före hänsyn till Ränteswap.

Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckningen.

Re M J M
12/12/12

Årsavgiften har varit oförändrad sedan januari 2012, då avgifterna höjdes med 10 %. Styrelsen budgeterar för oförändrad nivå under hela 2013.

Nyckeltal	2012	2011	2010
Genomsnittlig skuldränta %	4,71	4,60	4,06
Lån per kvm totalyta kr vid årets utgång*	10 510	10 538	12 657
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	13 147	13 182	13 188
Fastighetens belåningsgrad %	31,36	31,43	31,38
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	825	751	709
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	43,73	43,85	44,6

* Tidigare år har lånen endast räknats på per kvm totalyta kr vid årets utgång. Detta år har vi lagt till lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång. År 2011 fastställdes ett taxeringsvärde på en nybildade parkeringshus/garage, antal kvm för denna är 1 760.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

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 (med en räntenivå på 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 en ränta på 3,15 % respektive 3,74 %.

Föreningens lånebild, räntebindning och räntenivå per 2013-04-30

Stadshypotek	36 600 000	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	110 600 000			

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2012-05-22 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Björn Gustafsson	Ordförande
Håkan Frelander	Vice ordförande
Helena Ljungberg	Ledamot, kommunikation
Mikael Simonsson	Ledamot, fastighet
Richard Wallin	Ledamot, fastighet
Cristian Lintrup	Ledamot, bredband
Anna Ågren	Ledamot, fastighet
Kristian Viidas	Suppleant
Magnus Sjöcrona	Suppleant, avgick 2013-01-30
Lena Holmbring	Suppleant, avgick 2012-08-30

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Handwritten signatures and initials: BG, jlm, MB, 12W, and a large 'A'.

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda sammanträden.

Revisor

BOREV revisionsbyrå, Revisor Tomas Jonasson
Revisorsuppleant väljs av BOREV

Valberedning

Hans Rutberg (sammankallande)
Marie Heurling Sjölin
Reza Moshiri Joseph

Föreningens skattessituation

Föreningen betalar statlig fastighetsskatt för den del av fastigheten som är taxerad som lokal. För lokaldelen är skattesatsen 1 % och beräkningsunderlaget utgörs av 2011 års taxeringsvärde.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-1 318 408
årets förlust	- 187 235
	-1 505 643

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	788 807
av yttre fonden ianspråktas	-27 032
i ny räkning överföres	-2 267 418
	-1 505 643

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

AA
B
H
MS
23

6(16)

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		6 945 415	6 325 727
Hysesintäkter		1 809 437	1 667 640
Övriga rörelseintäkter	1	212 392	203 552
Summa nettoomsättning		8 967 244	8 196 919
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-194 451	-263 484
Periodiskt underhåll	3	-27 032	0
Driftskostnader	4	-2 357 654	-2 296 169
Administrationskostnader	5	-391 290	-350 064
Personalkostnader	6	-52 084	-124 974
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-161 640	-97 640
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 184 151	-3 132 331
Avskrivning byggnad		-654 453	-638 491
Avskrivningar övrigt		-60 746	-17 610
Summa avskrivningar		-715 199	-656 101
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		5 067 894	4 408 487
Ränteintäkter		14 822	10 243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 227 711	-4 927 510
Summa kapitalnetto		-5 212 889	-4 917 267
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-144 995	-508 780
Skatt pga ändrad taxering		-42 240	0
ÅRETS RESULTAT		-187 235	-508 780

2G  MS
 zw  AR

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	260 346 982	261 001 435
Ombyggnad	8	12 127	0
Fastighetsförbättringar	9	21 724	0
Mark		90 000 000	90 000 000
Inventarier och maskiner	10	187 751	70 029
Summa materiella anläggningstillgångar		350 568 584	351 071 464
Summa anläggningstillgångar		350 568 584	351 071 464
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		35 846	50 637
Hyses- och avgiftsfordringar		15 943	110 322
Övriga fordringar		279 011	133 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	143 659	163 354
Avräkningskonto förvaltare		1 079 635	1 313 057
Summa kortfristiga fordringar		1 554 094	1 771 231
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		930 135	308 852
Summa kassa och bank		930 135	308 852
Summa omsättningstillgångar		2 484 229	2 080 083
SUMMA TILLGÅNGAR		353 052 813	353 151 547

MS AA
BG SR
HM 13

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
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		1 831 876	1 091 584
Summa bundet eget kapital		241 921 876	241 181 584
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 318 408	-69 336
Årets resultat		-187 235	-508 780
Summa fritt eget kapital		-1 505 643	-578 116
Summa eget kapital		240 416 233	240 603 468
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut		110 300 000	111 000 000
Summa långfristiga skulder		110 300 000	111 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		400 000	0
Leverantörsskulder		359 232	294 800
Skatteskulder		301 520	217 280
Övriga skulder		376 846	262 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	898 982	773 123
Summa kortfristiga skulder		2 336 580	1 548 079
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		353 052 813	353 151 547
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		112 600 000	112 600 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MS
BG AE
12w JLM AP

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "BG", "M", "A", and "12/1".

Brf Sjöstaden 3
769612-0794

10(16)

Noter

1 Övriga rörelseintäkter

	2012	2011
Fastighetsskatt	85 772	63 167
Övernattnings-/gästlägenhet	42 000	38 100
Övriga momspliktiga	84 620	100 384
Krav	0	1 900
Öresavrundning	0	1
	212 392	203 552

2 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Reparationer hiss	5 654	5 132
Löpande reparationer	176 665	247 529
Reparationer tvättst	4 251	10 823
Reparation portar	6 438	0
Trädgårdskostnader	1 443	0
	194 451	263 484

MS
BC
AA
12w

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 788 807 kr vilket är 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus. Styrelsen föreslår att 27 032 kronor ianspråktagas ur fonden för inoljning av ekdörrar och ekbrevlådor.

4 Driftskostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel	184 843	188 962
Fastighetsskötsel extradeb.	6 515	14 712
Trädgårdsskötsel	47 040	63 331
Trädgårdsskötsel extradeb.	31 488	0
Städdagar kostn.	0	3 378
Snöröjning/sandning	107 582	74 075
Städning entreprenad	205 564	219 039
Städning utöver avtal	38 905	5 555
Hyra av entrémattor	27 934	0
Hiss besiktning	7 141	11 890
Bevakn.kostn utryckning/jour	41 568	36 118
El	155 736	177 624
Uppvärmning	959 423	956 135
Vatten	165 153	230 359
Sophämtning	203 813	144 830
Fastighetsförsäkring	43 386	42 782
Kabel-TV/bredband	125 110	121 916
Lokalhyra	2 494	2 416
Hyra för garage/parkering	0	1 259
Förbrukningsinvent.	0	973
Förbrukningsmaterial	3 960	816
Öresavrundning	-1	-1
	2 357 654	2 296 169

AA
BG
Hij

Brf Sjöstaden 3
769612-0794

12(16)

5 Administrationskostnader exkl. styrelsearvode

	2012	2011
Kreditupplysning	9 422	2 604
Inkasso- och KFM-avgifter	2 667	0
Telefon & porto	10 015	9 976
IT-kostnader	248	11 640
Revisionsarvode	14 167	7 950
Föreningsstämma/medlemsmöten	17 792	0
Arvode förvaltning	127 108	124 124
Förvaltning extradebiteringar	4 650	4 366
Avgifter Bolagsverket	900	0
Administrationskostnader	8 851	3 428
Upprättande av energidekl.	30 690	0
Bankkostnader	3 364	2 401
Advokat- o rättegångskostnader	0	5 704
Övriga främmande tjänster	0	14 261
Medlem/föreningsavg, avdragsg	1 116	0
Rest/förseningsavgifter	1 000	2 210
	231 990	188 664

6 Personalkostnader inkl. styrelsearvode

	2012	2011
Lön lokalvårdare	0	3 500
Styrelsearvode	159 300	150 900
Övriga arvoden	0	10 500
Soc avg för löner och ersättningar	52 084	121 474
	211 384	286 374

Be  AA
12w HM

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	262 870 569	262 870 569
Utgående akkumulerade anskaffningsvärden	262 870 569	262 870 569
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 869 134	-1 230 643
Årets avskrivningar	-654 453	-638 491
Utgående akkumulerade avskrivningar	-2 523 587	-1 869 134
Utgående redovisat värde	260 346 982	261 001 435
Taxeringsvärden byggnader	162 000 000	155 600 000
Taxeringsvärden mark	91 164 000	91 164 000
	253 164 000	246 764 000

Årets investering avser tillbyggnad av pergola.

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	13 474	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 474	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 347	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 347	0
Utgående balans	12 127	0

Be M. AA
HK HM
3

9 Fastighetsförbättringar

Årets inköp avser uppfräschning av innergård.

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	32 586	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 586	0
Ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-10 862	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 862	0
Utgående balans	21 724	0

10 Inventarier och maskiner

Årets inköp avser ytterdörrar, brevlådor, förråd, energimätare och filterbyte.

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	90 689	30 504
Inköp	166 259	60 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 948	90 689
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-20 660	-3 050
Årets avskrivningar enligt plan	-48 537	-17 610
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 197	-20 660
Utgående redovisat värde	187 751	70 029

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Försäkring	37 016	35 982
Ekonomisk förvaltning	36 155	36 503
Sophämtning	25 132	23 092
Bevakningskostnader	12 019	11 115
Telefon	29 449	29 449
Snöskottning	3 888	0
Upplupna räntebidrag	0	27 213
	143 659	163 354

AA MS BG Lin
12W JK

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	1 091 584	-69 336	-508 780
Disposition av föregående års resultat:			740 292	-1 249 072	508 780
Årets resultat					-187 235
Belopp vid årets utgång	171 742 740	68 347 260	1 831 876	-1 318 408	-187 235

13 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank, ränta 2,35 %	74 000 000	74 000 000
Stadshypotek, ränta 3,460 %, ffd 140330	36 700 000	37 000 000
Avgår kortfristig del	-400 000	0
110 300 000	111 000 000	

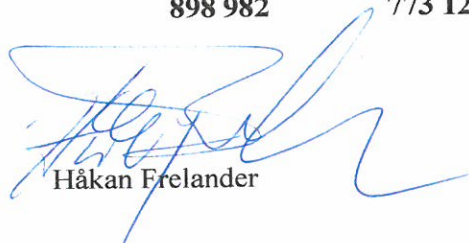
MS
AA
Be
20
JY

14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

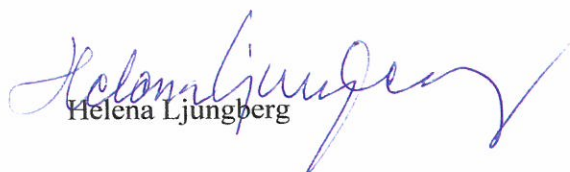
	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	12 265	0
Fastighetsskötsel	5 748	0
Övriga upplupna kostnader	0	5 841
Värme	151 862	0
Snöskottning	12 281	1 898
El	19 803	13 723
Sophämtning	4 363	0
Vatten	30 851	34 782
Ber arvode för revision extern	14 000	14 000
Förskottsbet. intäkt	647 810	712 340
Hysesbetalningar för	0	-9 461
Öresavrundning	-1	0
	898 982	773 123



Björn Gustavsson



Håkan Frelander



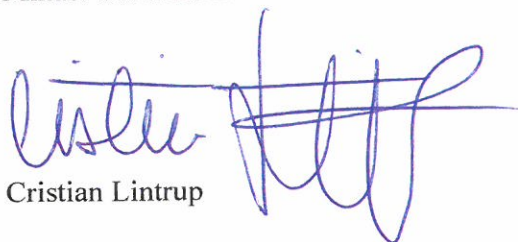
Helena Ljungberg



Mikael Simonsson



Richard Wallin



Cristian Lintrup



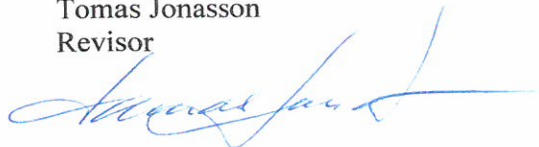
Anna Ågren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 16/5 -2013.

Tomas Jonasson

Revisor



Borev revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden 3, org.nr. 769612-0794

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Sjöstaden 3, för år 2012.

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 2012 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 räkenskapsåret 2012.01.01 – 2012.12.31.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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.

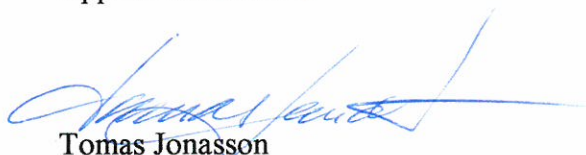
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Uppsala 2013.05.16



Tomas Jonasson

Godkänd revisor