

Årsredovisning

för

Brf Sjöstaden 3

769612-0794

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Sjöstaden 3, Stockholms stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

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 sin huvudsakliga informationskanal till medlemmarna. På hemsidan finns kontaktuppgifter och allmän information om föreningens styrelse, ekonomi och fastighetsskötsel m.m. samt information om aktuella frågor.

Föreningens stadgar har uppdaterats under 2011 och ett uttryckligt förbud gäller för att hysa giftiga djur i fastigheten.

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. 2012-10-31.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 183 medlemmar.

Under året har 22 överlåtelse skett.

Verksamhet under året

Fastigheten har under 2011 via Stokab anslutits till Stockholms stadsnät för bredband, vilket öppnar upp för alternativa leverantörer av bredbandslösningar.

Nytt Fjärrvärmeavtal har tecknats med Fortum inför 2012. Samtidigt har ett arbete påbörjats för att optimera fjärrvärmeförbrukningen och därmed minska kostnaderna. Under 2011 har fjärrvärmekostnaden varit cirka 10 % lägre än under 2010.

Sensorerna för belysningen i garaget har justerats för att minska onödig elförbrukning och spara pengar när det inte befinner sig personer i garaget.

Varmvattentemperaturen har höjts med 2 grader C till 57 C för att säkerställa en god varmvattenkvalitet. För att minska värmekostnaden i föreningen har optimering av ventilationssystemet samt optimering av temperaturen i fastighetens allmänna utrymmen påbörjats.

Avtal har tecknats med Tele2 om placering av en basstation för mobiltrafik på fastighetens tak mot en ersättning till föreningen på 45 000 kronor om året.

Systemet med nycklar till garaget har avvecklats och ersatts av fjärrkontroller och fjärrstyrning av garageport. Därmed har säkerheten i garaget ökat då tiden för portens öppethållande har justerats till ett minimum. Samtidigt hålls även värmen kvar i garaget och minskar uppvärmningskostnaderna.

Uthyrningen av garageplatser förbättrades markant under hösten och vid årsskiftet fanns endast 3 lediga platser.

Fastighetens porttelefoner har äntligen kunnat tas i bruk under 2011 efter ett långsamt garantiarbete av PEAB. Därmed finns möjlighet att få kontakt med och öppna entréporten för besökande. Därmed har säkerhetsnivån förbättrats och det finns inte längre behov av att lämna ut portkoden till utomstående.

Maria Puts och städ har anlitats som ny städfirma under året.

Avtal har tecknats avseende återkommande oljning av entréportar och andra ekdetaljer två gånger per år.

Namntavlor vid lägenhetsdörrar och i entréplan har bytts ut och fräschats upp under året. Vidare finns de nya lägenhetsnummer som Lantmäteriverket tilldelat finns uppsatta på namntavlan i respektive entré.

Avläsning av radonpuckar genomfördes i början av 2011 och mätvärdena i fastigheten ligger långt under fastställda gränsvärden.

Som ett led i föreningens säkerhetsarbete har bevakning via Securitas fortsatt under året. Ytterligare förstärkningsarbeten av källardörrar och garage har skett.

Ordningsregler för tvättstugorna har uppdaterats och finns anslagna på dörrarna.

Avtalet med Telia digital TV har förlängts.

Garagestädning har genomförts en gång under 2011.

Övernattningslägenheten "Gula rummet" har fortsatt att vara populär att hyra för våra medlemmar. Efter uppfräschningen hösten 2010 innehåller lokalen pentry, WC, dusch och är möblerad så att övernattningsmöjlighet finns för upp till fyra personer. Hyra av lokalen sker via föreningens hemsida.

Garantiåtgärder från PEAB har fortsatt men inte fullt ut avslutats under 2011. Garageinfartens ramp samt ett antal p-platser åtgärdades inom ramen för garantin. I övrigt kvarstår ett antal garantipunkter som föreningen har fortsatt diskussioner och avstämningsmöten med PEAB om.

Pågrund av att P-platsavtalen gav utrymme för tolkning beslutade styrelsen under året att reglerna för upphörande av avtalet ska gälla med automatik vid flytt från föreningen. I övrigt gäller tre månaders uppsägningstid.

Kontaktombud finns i fyra av sex portar, men saknas i portarna mot Hammarby allé. Arbetet med att starta upp verksamheten har påbörjats under hösten. Det finns dock behov av frivilliga från de två portuppgångarna mot Hammarby allé för att verksamheten ska kunna fungera fullt ut. Portombuden arrangerade till jul en glöggafton för alla boende.

Under året har två städdagar arrangerats tillsammans med grannföreningen som har varit populära. I höstas fanns möjlighet att lämna grovsopor för återvinning i en inhyrd container.

Det är fortsatt problem kring sophantering och kretsloppsrummen. Det är tyvärr fortfarande många i föreningen som behöver förändra sitt sophanteringsmönster. Styrelsen har undersökt varför det blir stopp i sopsugsanläggningen. Det beror huvudsakligen inte på tekniska fel utan handhavande fel. Det är inte tillåtet att ställa sopkassar nedanför sopnedkasterna vid stopp. Fåglar river sönder påsarna och gården blir nedskräpad. Föreningen har haft stora kostnader för att återställa sopsugen och städa upp på gården under året, vilket i onödan bidrar till fastighetens kostnader. Kretsloppsrummen är inte grovsoprum, utan där får enbart slängas sådana saker som är angivna på skyltarna vid de olika kärlen. Övriga föremål ansvarar varje medlem själv för att köra till närmaste återvinningscentral. Kostnaden för kretsloppsrummen kan sänkas om alla hjälper till och följer gällande regler.

Gemensamhetsanläggningarna gård och garage

Föreningen har under 2011 formaliserat och strukturerat samarbete 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.

Omförhandling har skett vad gäller avtalen för gemensamhetsanläggningarna med våra leverantörer. Åtgärder har vidtagits för att spara energi och därmed också pengar. Ett förberedande arbete har inletts och avser att utvärdera gårdens nuvarande skick och besluta om en åtgärdsplan för det löpande underhållet av gården som innehåller följande beslutade åtgärder:

- Renovering av sandlåda.
- Nyodling av gräsmattan som har blivit sliten.
- Omplantering av skadade växter och buskar.
- Installation av säkerhetsgrindar för att begränsa genomfartstrafik och försvåra för skadegörelse och brott.
- Struktur för planering av löpande drift och underhåll samt budgetering och kostnadskontroll.

Därutöver har det i diskuterats ett antal förslag på förbättringar som kan skapa en större trivsel på gården. Det handlar om att t.ex. upprätta en boulebana, anlägga en grillplats/schackplan, bygga förråd för barnleksaker och annan gårdsutrustning, utöka antalet fasta cykelställ och att arrangera

en gemensam gårdsfest. Via brev till föreningens medlemmar och via hemsidan har även efterfrågats ytterligare förslag och idéer från medlemmarna i de båda föreningarna.

Föreningens ekonomi

Nivån på årsavgiften höjdes i januari 2011 med 6 % huvudsakliga pågrund av att räntekostnaden för föreningen ränterörliga lån hade stigit under 2010 och att det statliga räntebidraget som föreningen har successivt har trappats ner och helt kommer att upphöra från och med 2012. Övriga kostnader såsom kostnader för värme, vatten och sophantering påverkar också avgiftsnivån. Uppvärmningskostnaden var högre än normalt på grund av den kalla vintern.

I budgeten för 2012 beslutade styrelsen att höja årsavgiften med 10 procent från och med 1 januari 2012. Den årliga avgiften höjdes därmed från omkring 750 kronor per kvadratmeter till 825 kronor per kvadratmeter. Huvudskälen är delvis desamma som inför 2011. Ränteläget är osäkert och föreningen behöver säkerställa att det finns handlingsutrymme för den omsättning av lån på 37 miljoner kronor som ska ske i mars 2012. Vidare finns ett behov av att säkerställa att föreningen långsiktigt kan upprätthålla en amorteringstakt i nivå med avskrivningen på fastigheten, för att därmed bygga upp reserver för framtida underhållskostnader. Räntebidraget har upphört.

Avtal har tecknats med UBC/Fastum Collect avseende inkassotjänster för påminnelse och kravhantering kring avgifts- och hyreshantering.

Livsmedelsbutiken har delats upp och nya hyresgäster form av en tobaksbutik och en servering av Dumplings har ersatt tidigare hyresgäst. Vidare har butiken Lilla Norrland ersatts av Regnbågens barnkläder.

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 111 Mnkr fördelade på följande sätt:

SHB/stadshypotek 37 000 000 kr ränta 3,240 % med ursprungliglöptid 1 år, t.o.m. 2012-03-31
Swedbank 74 000 000 kr med ränta 3,385 % före hänsyn till Ränteswap. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av notförteckningen.

Nyckeltal	2011	2010
Genomsnittlig skuldränta %	4,60	4,06
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	12 652	12 657
Fastighetens belåningsgrad %	31,43	31,38
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	751	709
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	44,98	44,6

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2011-05-02 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Björn Gustafsson	Ordförande
Håkan Frelander	v Ordförande
Helana Ljungberg	Ledamot
Mikael Simonsson	Ledamot
Richard Wallin	Ledamot
Cristian Lintrup	Ledamot
Hans Rutberg	Suppleant
Kristian Viidas	Suppleant
Tommy Svensson	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

Revisor

BOREV revisionsbyrå, Revisor Tomas Jonasson
Revisorsuppleant väljs av BOREV

Valberedning

Fredrik Svensson (sammankallande)
Martin Olsson
Eva-Lotta Dahlgren Andersson

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	-69 336
årets förlust	- 508 780
	- 578 116

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	740 292
i ny räkning överföres	-1 318 408
	- 578 116

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

Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		6 325 727	5 967 409
Hysesintäkter		1 667 640	1 660 616
Övriga rörelseintäkter	1	203 552	147 367
Summa nettoomsättning		8 196 919	7 775 392
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-263 484	-313 650
Driftskostnader	3	-2 296 169	-2 287 752
Administrationskostnader	4	-350 064	-350 509
Personalkostnader	5	-124 974	-41 291
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-97 640	-119 640
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 132 331	-3 112 842
Avskrivningar övrigt		-656 101	-625 968
Summa avskrivningar		-656 101	-625 968
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		4 408 487	4 036 582
Ränteintäkter		10 243	8 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 927 510	-4 207 922
Summa kapitalnetto		-4 917 267	-4 199 612
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-508 780	-163 030
Inkomstskatt		0	6 521
ÅRETS RESULTAT		-508 780	-156 509

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	261 001 435	261 639 926
Mark		90 000 000	90 000 000
Inventarier och maskiner	7	70 029	27 454
Summa materiella anläggningstillgångar		351 071 464	351 667 380
Summa anläggningstillgångar		351 071 464	351 667 380
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		50 637	94 948
Hyses- och avgiftsfordringar		110 322	11 761
Övriga fordringar	8	133 861	18 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	163 354	157 457
Avräkningskonto förvaltare		1 313 057	1 277 480
Summa kortfristiga fordringar		1 771 231	1 560 589
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		308 852	644 511
Summa kassa och bank		308 852	644 511
Summa omsättningstillgångar		2 080 083	2 205 100
SUMMA TILLGÅNGAR		353 151 547	353 872 480

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10,11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		171 742 740	171 742 740
Upplåtelseavgift		68 347 260	68 347 260
Fond för yttre underhåll		1 091 584	302 972
Summa bundet eget kapital		241 181 584	240 392 972
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-69 336	875 785
Årets resultat		-508 780	-156 509
Summa fritt eget kapital		-578 116	719 276
Summa eget kapital		240 603 468	241 112 248
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		111 000 000	110 763 000
Summa långfristiga skulder		111 000 000	110 763 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		0	279 000
Leverantörsskulder		294 800	350 200
Skatteskulder		217 280	174 775
Övriga skulder		262 876	233 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	773 123	960 139
Summa kortfristiga skulder		1 548 079	1 997 232
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		353 151 547	353 872 480
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: 5 och 10 år

Noter

1 Övriga rörelseintäkter

	2011	2010
Fastighetsskatt loka	63 167	35 307
Övernattnings-/gästlägenhet	38 100	0
Övriga momspliktiga	100 384	111 258
Krav	1 900	800
Öresavrundning	1	2
	203 552	147 367

2 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Reparationer hiss	5 132	5 388
Löpande reparationer	247 529	281 679
Reparationer tvättst	10 823	8 553
Trädgårdskostnader	0	18 030
	263 484	313 650

3 Driftskostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel	188 962	167 062
Fastighetsskötsel extradeb	14 712	0
Trädgårdsskötsel	63 331	37 986
Städdagar kostn.	3 378	0
Snöröjning/sandning	74 075	145 693
Städning Entreprenad	219 039	123 507
Städning utöver avta	5 555	28 185
Hiss besiktning	11 890	6 749
Bevakn.kostn utryckning/jour	36 118	27 348
Gemensamhetsanläggni	0	35 873
El	177 624	90 821
Uppvärmning	956 135	1 114 794
Vatten	230 359	135 326
Sophämtning	144 830	183 276
Container/tippavgift	0	7 248
Fastighetsförsäkring	42 782	43 321
Kabel-TV	121 916	121 497
Lokalhyra	2 416	1 500
Hyra för garage/parkering	1 259	0
Förbrukningsinvent.	973	12 857
Förbrukningsmaterial	816	4 708
Öresavrundning	-1	1
	2 296 169	2 287 752

4 Administrationskostnader exkl. styrelsearvode

	2011	2010
Gåvor	0	6 010
Kreditupplysning	2 604	2 536
Telefon & porto	9 976	8 911
IT-kostnader	11 640	2 374
Revisionsarvode	7 950	19 850
Arvode förvaltning	124 124	121 520
Förvaltning extra debiteringar	7 794	0
Administrationskostnader	0	19 855
Bankkostnader	2 401	600
Advokat- o rättegkos	5 704	10 044
Övr främmande tjänst	14 261	20 409
Dröjsmålsavg skatter	2 210	500
	188 664	212 609

5 Personalkostnader inkl. styrelsearvode

	2011	2010
Sociala kostn arvode	121 474	41 291
Lön lokalvårdare	3 500	0
Styrelsearvode	150 900	131 900
Övriga arvoden	10 500	6 000
	286 374	179 191

6 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	262 870 569	262 870 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 870 569	262 870 569
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 230 643	-607 725
Årets avskrivningar	-638 491	-622 918
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 869 134	-1 230 643
Utgående redovisat värde	261 001 435	261 639 926
Taxeringsvärden byggnader	155 600 000	157 800 000
Taxeringsvärden mark	91 164 000	91 164 000
	246 764 000	248 964 000

7 Inventarier och maskiner

Avser inköp av fjärrstyrningssystem och montage av brytskydd.

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	30 504	0
Inköp	60 185	30 504
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 689	30 504
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 050	0
Årets avskrivningar enligt plan	-17 610	-3 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 660	-3 050
Utgående redovisat värde	70 029	27 454

8 Övriga fordringar

	2011-12-31	2010-12-31
Avräkn. för skatter och avg.	129 355	0
Övr kortf fordringar	4 506	18 943
	133 861	18 943

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Försäkring	35 982	35 586
Ekonomisk förvaltning	36 503	33 281
Sophämtning	23 092	0
Bevakningskostnader	11 115	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	8 666
Telefon	29 449	29 449
Snöskottning	0	3 750
Upplupna räntebidrag	27 213	46 725
	163 354	157 457

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	171 742 740	68 347 260	302 972	875 785	-156 509
Disposition av föregående års resultat:			788 612	-945 121	156 509
Årets resultat					-508 780
Belopp vid årets utgång	171 742 740	68 347 260	1 091 584	-69 336	-508 780

11 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 740 292 kr vilket är 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

12 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Swedbank, ränta 3,385 %	74 000 000	111 042 000
Stadshypotek, ränta 3,240 %	37 000 000	0
Avgår kortfristig del	0	-279 000
	111 000 000	110 763 000

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Fastighetsskötsel	0	7 626
Övriga upplupna kostnader	5 841	11 434
Värme	0	174 288
Snöskottning	1 898	4 750
El	13 723	28 449
Städning	0	20 907
Vatten	34 782	24 137
Ber arvode för revision extern	14 000	20 000
Förskottsbet. intäkt	712 340	562 104
Hysesbetalningar för	-9 461	-2 922
Förskottsbetalda int	0	109 366
	773 123	960 139



Håkan Frelander



Helena Ljungberg



Mikael Simonsson



Richard Wallin



Björn Gustafsson



Cristian Lintrup

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 18/5-2012



Tomas Jonasson
Revisor

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Sjöstaden 3, för år 2011

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 2011 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 2011.

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 2012.05.18



Tomas Jonasson

Godkänd revisor