

# Årsredovisning

2013-02-28 - 2013-12-31

Brf Stöttan

Org.nr 769623-9883



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	14

### Kontaktinformation

Brf Stöttan 1 c/o Deloitte, box 415, 831 26 ÖSTERSUND

[info@brfstottan1.se](mailto:info@brfstottan1.se) (mail till styrelse).

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309  
0752-46 46 20 (kundsupport)  
[backoffice@deloitte.se](mailto:backoffice@deloitte.se)  
[www.deloitte.se](http://www.deloitte.se)

Ä  
UP

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

## Föreningens fastighet/er

### Byggnad

Föreningen förvärvade 2013-02-28 fastigheten Stötan 1 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adressen Skebokvarnsvägen 315-321. Fastigheten byggdes 1955 och har värdeår 1956.

### Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten stötan 1.

Tomträttsavgälden är per år 197 320 kr. Avtalet gäller till och med 2015-07-01

### Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 4225 kvm, varav 4193 kvm utgör lägenhetsyta och 32 kvm lokalyta. Lägenhetsfördelning  
15 st 1 rum och kök  
20 st 2 rum och kök  
32 st 3 rum och kök  
6 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 52 upplåtna med bostadsrätt och 21 med hyresrätt.

Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,5 % av föreningens totala intäkter.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

## Fastighetens tekniska status

Föreningen arbetar utifrån den tekniska beskrivningen som togs fram vid köpet av fastigheten.

Genomförd åtgärd	År
Lås byte samt installation av passagesystem	2013
Stambyte	2006

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 3 500 000 tkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

## Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Driftia om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-11-05. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-10-27.

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 57 medlemmar. Under året har 2 överlåtelse skett och 52 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 22 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

## Styrelsen

Styrelsen har sedan extra föreningsstämma, 2013-04-04 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jesper Berg	Ordförande
Elina Jörenborg	Kassör
Pierre Svensson	ledamot
Veronica Palm	ledamot
Amanda Östensson	ledamot

## Revisor

Deloitte, Andreas Wassberg.

## Valberedning

Monica Sageryd sammankallande  
Sonia Campos  
Aurthor Gabaian

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 11 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under året

Styrelsen har arbetat med att få fastighetens drift och underhåll att fungera självständigt genom kontraktering av leverantörer och förvaltare. Fokus har legat på separering från Familjebostäder AB.

## Framtida utveckling

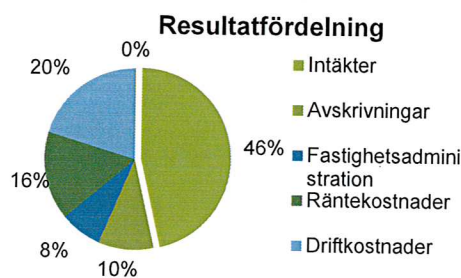
Styrelsen har diskuterat brandsäkerhet och energibesparings alternativ samt sopherantering.

## Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2013 är -449 Kkr. I resultatet ingår avskrivningar med 638 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 189 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur föreningens likviditet har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Denna förändring innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med största sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt budgeten som är framtagen för 2014.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	
Årets förlust	
	-449 368
	-449 368
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	
I ny räkning överföres	
	137 019
	-586 387
	-449 368

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

Handwritten signatures and initials: A, UP, C.

# Så här tolkar du Årsredovisningen

## Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

## Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

## Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

## Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

## Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

## Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

## Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

*Omsättningstillgångar* – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

### **Eget Kapital**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

*Fritt eget kapital* - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

### **Skulder**

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

### **Ställda säkerheter**

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

*Löpande verksamheten* – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

*Investeringsverksamheten* – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

*Finansieringsverksamheten* – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

### **Tilläggsupplysningar**

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).

✓

Å  
UR  
g

## RESULTATRÄKNING

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 994 269	0
Övriga rörelseintäkter		2 747	0
		<u>2 997 016</u>	<u>0</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	2	-1 181 330	0
Fastighetsförsäkring		-60 924	0
Fastighets-skatt		-63 426	0
Fastighetsadministration	3	-482 673	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-638 440	0
		<u>-2 426 793</u>	<u>0</u>
<b>Rörelseresultat</b>		570 223	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		5 792	0
Räntekostnader		-1 025 383	0
		<u>-1 019 591</u>	<u>0</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-449 368	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-449 368</b>	<b>0</b>



## BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	74 157 175	0
Inventarier, verktyg och installationer	5	406 037	0
		<u>74 563 212</u>	<u>0</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		74 563 212	0
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		53 377	0
Övriga fordringar		1 311	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	283 782	0
		<u>338 470</u>	<u>0</u>
<b>Kassa och bank</b>		4 390 920	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 729 390	0
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 292 602</b>	<b>0</b>

S  
AJ  
VP  
Ei



## BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>7</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		44 901 234	0
		<u>44 901 234</u>	<u>0</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-449 368	0
		<u>-449 368</u>	<u>0</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>44 451 866</u>	<u>0</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>		
Skulder till kreditinstitut		34 383 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>34 383 000</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		71 807	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	384 149	0
Reserv		1 780	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>457 736</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 292 602</b>	<b>0</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		36 883 000	0
		<u>36 883 000</u>	<u>0</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Åg  
E/VP

## KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	570 223	0
Avskrivningar	638 440	0
Erhållen ränta mm	5 792	0
Erlagd ränta	-1 025 383	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	189 072	0
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-53 377	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-285 093	0
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	71 807	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	385 929	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	308 338	0
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-74 786 199	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-415 453	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-75 201 652	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	44 901 234	0
Upptagna långfristiga lån	34 383 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	79 284 234	0
<b>Förändring av likvida medel</b>	4 390 920	0

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden

#### **Värderingsprinciper m.m.**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 210 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

#### **Fond för yttre underhåll**

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

#### **Intäktsredovisning**

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### **Personal**

Bolaget har inte haft några anställda. Styrelsearvode har betalats ut med 100 000 kr enligt beslut av fg.års föreningsstämma.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Hysesintäkter bostäder	-1 279 751	0
	Årsavgifter bostäder	-1 664 139	0
	Hysesintäkt lokaler	-46 984	0
	Övriga intäkter	-6 142	0
		<hr/>	<hr/>
		-2 997 016	0

VP

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2013	2012
	Fastighetskötsel, grundavtal	82 500	0
	Fastighetsel	78 570	0
	Fjärrvärme	412 121	0
	Vatten	140 590	0
	Sophämtning	30 310	0
	Tomträttsavgälder	164 987	0
	Reparationer och underhåll	116 231	0
	Kabel-TV	16 047	0
	Städ	64 441	0
	Bredband / Stadsnät	25 801	0
	Övriga driftkostnader	49 732	0
		<u>1 181 330</u>	<u>0</u>

Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Kameral förvaltning, grundavta	93 768	0
	Konsultarvoden	5 431	0
	IT-tjänster	2 902	0
	Övr försäljningskostnader	133 500	0
	Styrelsearvoden inkl soc.avg.*	213 586	0
	Advokat- & rättegångskostnader	6 875	0
	Bankkostnader	1 812	0
	Övriga Fastighetsadministrativa kostnader	24 798	0
		<u>482 673</u>	<u>0</u>

\* inklusive det retroaktiva arvodet för ombildningen.

Not 4	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Årets anskaffningar	74 786 199	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 786 199	0
	Årets avskrivningar	-629 024	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-629 024	0
	Utgående redovisat värde	<u>74 157 175</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde byggnader	74 157 175	0
		<u>74 157 175</u>	<u>0</u>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	45 673 000	0
	varav byggnader:	29 073 000	0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the letters "VP" and "AJ".

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Installationer	2013-12-31	2012-12-31
	Årets anskaffningar	415 453	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	415 453	0
	Försäljningar/utrangeringar	-9 416	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 416	0
	Utgående redovisat värde	406 037	0

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Förutbet försäkringspremier	11 597	0
	Stokab	7 580	0
	Tomträtt	49 330	0
	Övriga förutbet kostnader	30 546	0
	Vidare fakt. värme och sopor	184 729	0
		283 782	0

### Not 7 Eget kapital

	Inbetalda- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Yttre fond	Årets resultat
Årets inbetalda insatser	44 000 175	901 059	0	0	0
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:					
Omföring till yttre fond				0	0
Årets förlust					-449 368
Belopp vid årets utgång	44 000 175	901 059	0	0	-449 368

Not 8	Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
	Amortering efter 5 år	34 383 000	0
		34 383 000	0

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2013	Skuld per 2013-12-31
Länsförsäkringar 5293472	2018-03-30	3,50		11 000 000
Länsförsäkringar 5293510	2016-03-30	3,20		11 000 000
Länsförsäkringar 5293529	2015-03-30	3,09		6 000 000
Länsförsäkringar 5293545	rörligt 3 mån	2,84		6 383 000
			0	34 383 000

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Upplupna räntor	0	0
	Förutbetalda hyror & avgifter	136 169	0
	Upplupen Fjärrvärme	155 213	0
	Upplupet styrelsearvode inkl soc. avg	65 700	0
	Övriga upplupna kostnader	27 067	0
		<hr/> 384 149	<hr/> 0

Stockholm 2014-05-06



Jesper Berg



Elina Jörenborg



Veronica Palm



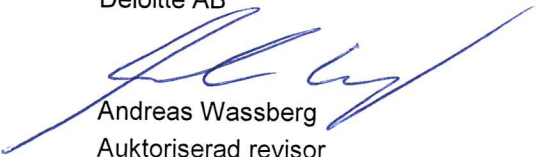
Pierre Svensson



Amanda Östensson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/5 - 2014.

Deloitte AB



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Brf Stöttan 1 Organisationsnummer 769623-9883

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Brf Stöttan 1 för året 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 Brf Stöttan 1s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stöttan 1 för året 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

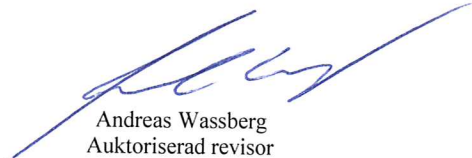
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Östersund den 13 maj 2014  
Deloitte AB



Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor