

ÅRSREDOVISNING

för

BRF PACKHUSEN

Org. nr. 769602-9706

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

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

Föreningen registrerades 1998-03-19. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-22 och nuvarande stadgar registrerades 2004-07-05 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Gustavsberg 1:176 i Värmdö kommun

Föreningen är medlem i samfälligheten: Gustavsbergs Hamns Samfällighet

Föreningen är medlem i gemensamhetsanläggningen med syfte att sköta markparkering (för de 4 lokalerna), gårds-, grön- och kommunikationsytor med tillhörande anordningar för avvattning och belysning mm. Andelstalet för föreningen är 1,9%.

Föreningen är även medlem i gemensamhetsanläggning avseende bärande vägg tillsammans med granfastigheten, s k Posthuset.

Ev. kommer fastigheten att belastas av servitut för belysningsstolpar till förmån för fastighet ägd av Värmdö kommun. Fastigheten kommer dessutom ev. att upplåta mark för placering av ett konstverk. Ingen ersättning för upplåtelse ska enligt överenskommelse utgå.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2013

Ordinarie:

Carl-Gustav Jonsson	Ordförande
Ann-Christine Storkaas	Kassör
Elisabeth Wicksell	Sekreterare
Johan Flink	Ledamot

Suppleanter:

Håkan Andersson
Bosse Jernberg

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2013

Ordinarie:

Carl-Gustav Jonsson	Ordförande
Ann-Christine Storkaas	Kassör
Elisabeth Wicksell	Sekreterare
Johan Flink	Ledamot

Suppleanter:

Stefan Svensson
Bosse Jernberg

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.



Brf Packhusen
769602-9706

Revisorer

Ordinarie:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ella Bladh Auktoriserad revisor

Suppleant:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Hans Norman

Valberedning

Anna-Carin Sjöberg-Qvist Sammankallande
Lars Hillberg

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 6 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 8 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 5 (f.å 0) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 70 (f.å 71). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Gustavsberg 1:176 i Värmdö kommun

Nybyggnadsår 1929 resp. 2004 och värdeår är 2004.

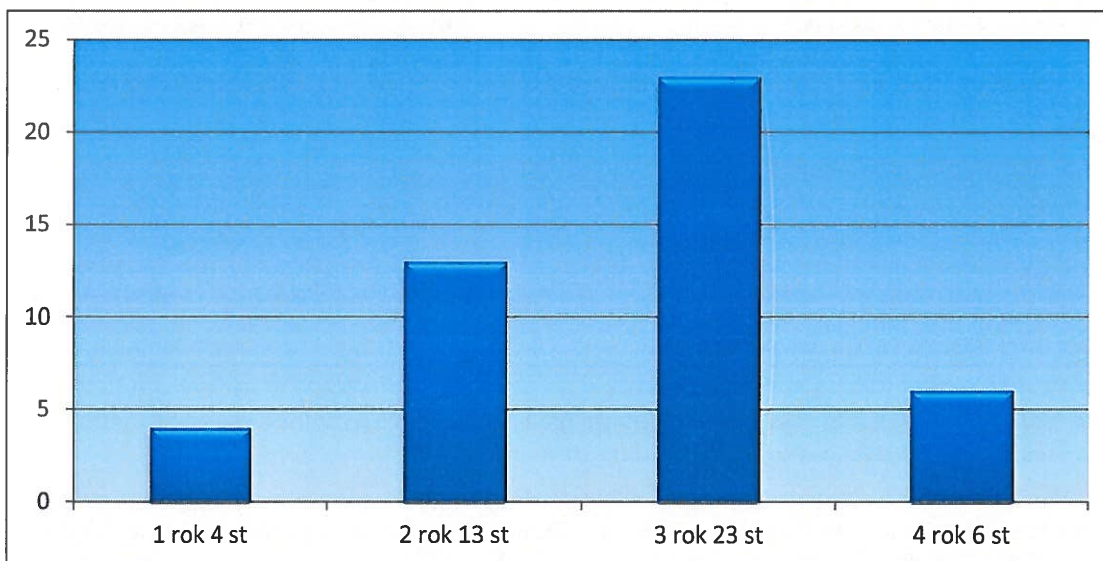
	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	63 670 000	52 034 000
Varav byggnader:	51 211 000	43 946 000
Varav mark:	12 459 000	8 088 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige försikring ASA, i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring.

På fastigheten finns 4 bostadshus i 4 våningar innehållande totalt 46 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt 4 lokaler. Dessutom finns det totalt 55 parkeringsplatser varav 24 i källargarage under gård, 19 i carport och 12 som markparkeringsplatser. Av dessa är 6 uthyrda till lokalernas hyresgäster. Den totala boytan är 4 061 kvm och totala lokalytan är 1319 kvm.



Lägenhetsfördelning



I fastigheten finns också 4 lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 815 kvm. Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Momspliktig	Yta kvm	Löptid t.o.m
Collodi	Ja	123	2017-01-31
Jelbe Real Estate AB	Ja	136	2017-08-31
SF Gustavsberg AB	Ja	144	2016-10-01
Orrefors Kosta Boda AB	Ja	412	2017-04-30

Fastighetens tekniska status

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett planerat och kontinuerligt underhåll. Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar göras med minst 25kr/kvm boyta. Enligt den senaste uppdaterade underhållsplanen behövs en årlig avsättning på 314 700 kr för att täcka det periodiserade underhållet, vilket därför är den avsättning till yttre fonden som styrelsen föreslår i vinstdispositionen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningens medlemmar har skött viss skötsel.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

Brf Packhusen
769602-9706

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Wimab
Fastighetsskötsel	JM AB
Lokal fast skötare	Robert Kron, Gräv- och fastighetsservice AB
Städning	Finansiella Patyclean
Markskötsel	Källviks Trädgårdar
Snöröjning	NP-Gruppen AB
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	ComHem AB
El	Vattenfall AB
Värme	Vattenfall AB
Vatten	Värmdö Kommun
Sophämtning	Värmdö Kommun/Sita Sverige AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Verksamheten

Fönsterputs har utförts vid två tillfällen under 2013.

Två gårdsstädnings med tillhörande korvgrillning genomfördes under året med god uppslutning och positiv anda. Källviks Trädgårdar anlitas för att sköta övrigt löpande trädgårdsarbete.

Packhusens glada och uppskattade kräfts-kiva hölls utomhus på gården med vacker utsikt mot hamnen och den pågående båtmässan.

Årets Luciaglögge hölls i fritidslokalen: glögge, lussebullar och trevlig samvaro mellan stora och små i skenet av tända ljus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Inget större underhåll har skett under året.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna under 2014.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

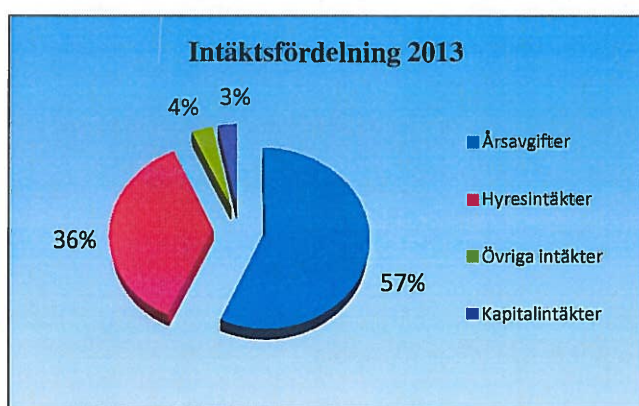
Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2013.

Föreningens aktier i Fastum UBC Förvaltning AB är 88 st. Värdet på aktierna har beräknats på andra försäljningar av dessa aktier och var 2013-12-31 1,5 tkr per aktie. Tilldelandet av dessa aktier har således gett föreningen en extra intäkt 2013 om totalt 132 tkr.

Årets resultat är högre än budgeterat resultat, vilket beror på aktietilldelandet enligt ovan.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 380
Hyresintäkter	1 529
Övriga intäkter	155
Kapitalintäkter	133
Summa	4 197

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	418
Reparation/underhåll	83
Taxebundna kostnader	883
Övriga driftkostnader	134
Fastighetsskatt	127
Övr.förvaltningskostn.	175
Styr.arv.o styr o medl ers.	118
Avskrivning	181
Kapitalkostnader	1 715
Summa	3 834



Brf Packhusen
769602-9706

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	4 064	4 001	3 954	3 759
Resultat efter fin. poster, tkr	363	146	58	340
Balansomslutning, tkr	147 956	147 415	147 752	147 518
Soliditet, %	66%	66%	66%	66%
Kassalikviditet, %	105%	85%	77%	64%
Snittränta, %	3,51%	3,55%	3,94%	4,28%
Årsavgift, kr/kvm boyta	586	586	586	537
Lån, kr/kvm boyta	12 006	12 038	12 070	12 102
Ränta, kr/kvm boyta	422	428	477	521
Värme, kr/kvm	106	102	96	95
El, kr/kvm	16	20	13	15
Vatten, kr/kvm	29	30	23	24

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

ansamlad förlust	-175 099
årets vinst	363 031
	187 932
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	314 700
i ny räkning överföres	-126 768
	187 932

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



RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 909 016	3 903 376
Övriga intäkter	2	155 206	97 592
		4 064 222	4 000 968
Kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-417 961	-495 102
Reparationer	4	-82 807	-59 945
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-883 312	-877 507
Övriga driftkostnader	6	-133 695	-114 795
Fastighetsskatt	7	-126 530	-98 516
Övriga förvaltningskostnader	8	-174 864	-190 176
Styrelsearvode och styrelse- och medlemsersättningar	9	-118 474	-112 948
		-1 937 642	-1 948 989
Resultat före avskrivningar		2 126 580	2 051 979
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-180 846	-169 543
Resultat		1 945 734	1 882 436
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter	15	132 647	2 379
Räntekostnader		-1 715 350	-1 738 743
Resultat efter finansiella poster		363 031	146 072
Årets resultat		363 031	146 072



BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	146 171 907	146 352 753
		146 171 907	146 352 753
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier & aktiefonder		132 000	0
		132 000	0
Summa anläggningstillgångar		146 303 907	146 352 753
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattekonto		0	129 132
Övriga fordringar	15	0	712 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	65 456	48 972
		65 456	890 728
Kassa och bank	15	1 586 363	171 379
Summa omsättningstillgångar		1 651 819	1 062 108
SUMMA TILLGÅNGAR		147 955 726	147 414 861



BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		29 563 000	29 563 000
Upplåtelseavgifter		66 000 000	66 000 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		2 017 181	1 702 481
		97 580 181	97 265 481
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-175 099	-6 471
Årets resultat		363 031	146 072
		187 932	139 601
Summa eget kapital		97 768 113	97 405 082
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	48 619 943	48 758 806
Summa långfristiga skulder		48 619 943	48 758 806
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		134 712	128 000
Leverantörsskulder		89 811	120 030
Skatteskulder		254 441	255 498
Övriga kortfristiga skulder		180 769	105 374
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		476 813	75 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	431 124	566 573
Summa kortfristiga skulder		1 567 670	1 250 972
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		147 955 726	147 414 861

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	52 570 000	52 570 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga Inga



KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		363 031	146 072
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		180 846	169 543
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av kapital		543 877	315 615
Kassaflöde från förändringar i kapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		112 648	30 498
Förändring av kortfristiga skulder		309 985	-352 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten		966 510	-6 820
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-132 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-132 000	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-132 151	-129 837
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-132 151	-129 837
Årets kassaflöde		702 359	-136 657
Likvida medel vid årets början		884 003	1 020 661
Likvida medel vid årets slut	15	1 586 363	884 003

B

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna).

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Värderingsprinciper

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

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 100 år.
Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,16%
-----------	-------

Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 0,17%.

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.



UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	2 380 128	2 380 128
	Hysesintäkter lokaler	1 323 248	1 334 918
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	205 640	188 330
		3 909 016	3 903 376
Not 2	Övriga intäkter	2013	2012
	Fastighetsskatt	97 606	97 590
	Överlåtelse- & pantavgifter	4 674	0
	Övriga intäkter	52 926	2
		155 206	97 592
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	50 736	68 931
	Städ	158 605	104 930
	OVK kostnad	0	17 545
	Hisservice	80 380	77 477
	Markskötsel	33 988	25 464
	Snöröjning/Halkbekämpning	85 308	200 483
	Förbrukningsmaterial	8 944	272
		417 961	495 102
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	36 497	59 945
	Reparation installationer	44 256	0
	Övriga reparationer	2 054	0
		82 807	59 945
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	88 178	105 122
	Fjärrvärme	569 229	546 185
	Vatten	155 640	159 150
	Sophämtning	70 265	67 050
		883 312	877 507
Not 6	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	50 114	42 802
	Samfällighetsförening	19 900	10 169
	Tv/Bredband	63 681	61 824
		133 695	114 795



Brf Packhusen
769602-9706

Not 7	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	27 830	1 426
	Fastighetsskatt lokaler	98 700	97 090
		126 530	98 516
Not 8	Övriga förvaltningkostnader	2013	2012
	Telekommunikation	6 092	6 032
	Indrivningskostnader	0	800
	Revisionsarvode	29 983	38 599
	Arvode ekonomisk förvaltning	52 029	82 644
	Medlemsavgift organisationer	7 248	7 384
	Övriga externa tjänster	35 871	16 937
	Övriga omkostnader	43 641	37 781
		174 864	190 177
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
	<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
	Revisionsuppdrag	29 983	38 599
		29 983	38 599

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 9	Styrelsearvode och styrelse- och medlemsersättningar		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
	Arvoden till styrelsen	95 000	85 333
	Arbetsgivaravgifter	23 474	27 615
		118 474	112 948



Brf Packhusen
769602-9706

Not 10 Byggnader och mark	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	118 911 438	118 911 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 911 438	118 911 438
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 032 185	-862 642
Årets avskrivningar	-180 846	-169 543
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 213 031	-1 032 185
Mark		
Ingående markvärde	28 473 500	28 473 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 473 500	28 473 500
Utgående planenligt restvärde	146 171 907	146 352 753
Taxeringsvärden byggnader	51 211 000	43 946 000
Taxeringsvärden mark	12 459 000	8 088 000
	63 670 000	52 034 000
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Tv/Bredband	16 270	15 917
Försäkring	31 134	33 055
Förvaltningsarvode	13 250	0
Snöröjning/Halkbekämpning	4 802	0
	65 456	48 972



Not 12 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	29 563 000	0	29 563 000
Upplåtelseavgifter	66 000 000	0	66 000 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	1 702 481	314 700 *	2 017 181
Balanserat resultat	-6 471	-168 628	-175 099
Resultat föregående år	146 072	-146 072	0
Årets resultat	0	363 031	363 031
		* Avsättning enligt stämmobeslut	
		314 700	
		314 700	

Not 13 Skulder till kreditinstitut

		2013	2012
Bank	%-sats		
Swedbank AB	3,21%	2016-09-26	19 375 654
Stadshypotek	4,06%	2015-01-30	19 399 806
Nordea	2,33%	2015-10-21	10 000 000
Nästa års amortering		19 379 001	19 487 000
		-134 712	-128 000
		48 619 943	48 758 806

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 135 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till ca 48 080 tkr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	244 953	283 597
Styrelsearvode	63 333	63 333
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	17 500	19 950
Snöröjning/Halkbekämpning	0	76 130
Revisionsarvode	33 000	35 808
Fjärrvärme	63 102	75 570
El	9 236	10 310
Övrigt	0	1 875
	431 124	566 573

8

Brf Packhusen
769602-9706

Not 15 Likvida medel	2013	2012
Likvida medel		
Kassa och bank	1 586 363	884 003

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt likvida medel på avräkningskontot hos förra förvaltaren UBC 2012.

Räntor		
Under perioden betald ränta	1 753 994	1 789 441
Under perioden erhållen ränta	132 647	2 379

Under 2013 ingår den extra intäkt som tilldelandet av aktierna i UBC gav föreningen under året.

Stockholm den 29 april 2014



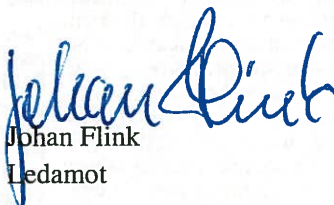
Carl-Gustav Jonsson
Ordförande



Ann-Christine Storkaas
Kassör



Elisabeth Wicksell
Sekreterare



Johan Flink
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2014.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Packhusen, org. nr 769602-9706

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Packhusen 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

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 föreningens 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 en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Packhusen 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

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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 30 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor