

# Årsredovisning

för

## Brf Älven

769607-0171

Räkenskapsåret

2011

QC  
MS  
EB  
KI  
BU



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Älven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-10-27

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Älven 1 bebyggdes 2001 av Skanska Nya Hem AB och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 69 lägenheter.

Dessutom finns 45 garage, 4MC platser och 6 markparkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning:

3	st 1 rum och kök	
14	st 2 rum och kök	
23	st 3 rum och kök	
20	st 4 rum och kök	
9	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 6 584 kvm

### Gemensamhetsanläggning

Tillsammans med Brf Sundet (769607-0163) har Älven en gemensamhetsanläggning (Älven ga:1, registrerad 2004-05-05, Dnr 2003-17117-421). Gemensamhetsanläggningen består av parkeringsgarage, grovsoputrymme och markparkeringsplatser inom Älven:s fastighet samt lokal (övernattninglägenhet), förråd 1(bastu & relax) och förråd 2 (oinrett, 81m<sup>2</sup>) inom Sundet:s fastighet. Kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande och drift fördelas enligt följande: Älven: 64.4%, Sundet: 35.6%

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-05-04 bestått av:

Ordinarie Conny Bohman  
Glenn Widerström  
Maria Christiansson  
Mikael Svensson  
Kerstin Twengström

MS  
CB  
KI

**Suppleanter**

Viveka Ehn  
Lennart Jildeteg  
Kalle Olby (fram till oktober 2011)  
Håkan Hillefors

**Revisorer**

Ordinarie KPMG Bohlins AB

Suppleant KPMG Bohlins AB

**Valberedning**

Axel Ruhe Sammankallande  
Elisabet Reslegård

**Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har 5 (9) st överlåtelse ägt rum till ett snittpris på 44.950 (43.217) kr/kvm. Styrelsen har beviljat 0(1) andrahandsuthyrning under året.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs giltigt skäl. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 115(115) medlemmar.

**Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 12(12) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av NKG Bygg AB.

**Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF fastighetsförsäkring. Försäkringen omfattar fast bekostnad inredning i Brf Sundet (försäkringsbelopp:2 miljoner)

**Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond. Stadegenlig avsättning är 30 kr/kvm bostadsarea, d.v.s. 197 520 kronor.

**Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 2003.

Fastigheten har varit befriad från fastighetsskatt avseende bostadsdelen t.o.m. 2008, och beskattas därefter med halv skatt t.o.m. 2013. Skattesatsen för bostadsdelen är 0,4 % och för lokaldelen 1 %.

Från inkomståret 2010 uppgår den kommunal fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.307 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt

2015  
EK  
KI

inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Genomsnittlig avgift per 2011-12-31 uppgår till 605,84 kr/kvm och år.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012=1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012=440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	5 019 104	4 973 676	4 912 993	4 921 205	4 967 022
Resultat före reservering	-22 448	392 096	-18 713	-164 128	415 523
till yttre reparationsfond avsättes	197 520	197 520	197 520	197 520	197 520
Saldo yttre reparationsfond	1 561 505	1 363 985	1 166 465	968 945	771 425
Lån per kvm yta	8 425	8 462	8 498	8 535	8 571
Kassalikviditet (%)	181	122	73	62	111
Årsavgift bostäder kronor/kvm	606	606	606	606	606

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	4 065 469
årets förlust	-22 448
	<b>4 043 021</b>
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	197 500
i ny räkning överföres	3 845 521
	<b>4 043 021</b>

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

MS  
ER  
GW  
KT  
TC

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	5 019 104	4 973 676
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-179 897	-109 650
Driftkostnader	3	-2 023 581	-2 002 431
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-354 054	-256 971
Personalkostnader		-27 618	-24 912
Avskrivningar	5	-510 734	-471 876
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>1 923 220</b>	<b>2 107 836</b>
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar	6	-222 175	-533 758
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	28 183	1 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 761 855	-1 183 758
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-32 627</b>	<b>392 096</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-32 627</b>	<b>392 096</b>
Statlig skatt	9	10 179	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-22 448</b>	<b>392 096</b>

*ms  
BL  
KT  
TC*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	179 986 936	180 464 310
Mark		44 550 000	44 550 000
Maskiner och inventarier	11	13 296	26 712
		<b>224 550 232</b>	<b>225 041 022</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>224 550 232</b>	<b>225 041 022</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Lager		14 160	0
Hyses- och avgiftsfordringar		6 849	5 208
Kundfordringar		12 011	0
Övriga fordringar	12	299	148 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	82 563	250 002
		<b>115 882</b>	<b>403 796</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 547 616	21 304
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		699 447	1 607 959
		<b>2 247 064</b>	<b>1 629 263</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 362 946</b>	<b>2 033 059</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>226 913 177</b>	<b>227 074 080</b>

18 425 660  
ETJ  
RC  
KF

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		162 786 000	162 786 000
Yttre reparationsfond		1 561 505	1 363 985
		<b>164 347 505</b>	<b>164 149 985</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 065 469	3 870 893
Årets resultat		-22 448	392 096
		<b>4 043 021</b>	<b>4 262 989</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>168 390 526</b>	<b>168 412 974</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	15	2 122 838	1 927 392
Fastighetslån	16	55 231 832	55 471 832
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 354 670</b>	<b>57 399 224</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		240 000	240 000
Leverantörsskulder		72 888	217 584
Skatteskulder		24 872	38 361
Övriga skulder		42 689	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	787 531	765 937
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 167 980</b>	<b>1 261 882</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>226 913 177</b>	<b>227 074 080</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		62 300 000	62 300 000
		<b>62 300 000</b>	<b>62 300 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

TC MS GAJ  
ETS KT  
TC

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-32 627	392 096
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	520 913	471 876
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>488 286</b>	<b>863 972</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		-14 160	0
Förändring av kundfordringar		-13 652	-5 108
Förändring av kortfristiga fordringar		315 726	-153 772
Förändring av leverantörsskulder		-144 696	165 446
Förändring av kortfristiga skulder		50 794	-147 433
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>682 298</b>	<b>723 105</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-19 944	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-19 944</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Långfristiga skulder		-44 554	118 332
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>617 800</b>	<b>841 437</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	19		
Likvida medel vid årets början		1 629 263	787 826
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 247 063</b>	<b>1 629 263</b>

18 55 60  
KF  
AC



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjer samt progressiv avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	80 år (progressiv avsk)
Om/tillbyggnad	20 år
Inventarier	5 år
Datorer	3 år

#### Materiella anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

(0 13 64)  
23 64  
20 KT

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter garage	661 200	654 000
Hysesintäkter p-platser	36 000	36 000
Årsavgifter bostäder	3 986 696	3 987 048
Hysesbortfall ./.	-21 800	-16 680
Debiterade avgifter	285 775	304 288
Ersättningar och intäkter	2 250	1 550
Fakturerade kostnader brf Sundet (GA)	68 983	5 326
Övriga rörelseintäkter	0	2 144
	<b>5 019 104</b>	<b>4 973 676</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	179 897	109 650
	<b>179 897</b>	<b>109 650</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	270 589	387 735
Obligatorisk ventilationskontroll	0	19 964
Yttre skötsel/snröjning	250 658	16 868
Fastighetsel	619 030	638 708
Uppvärmning	386 993	427 309
Vatten	86 823	105 951
Sophämtning	208 609	178 825
Fastighetsförsäkring	44 503	38 536
Kabel-TV och internet	72 295	75 626
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	63 203	108 057
Övriga driftkostnader	5 308	4 853
Besiktning hiss	15 570	0
	<b>2 023 581</b>	<b>2 002 432</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	26 967	34 877
Styrelse- och mötesarvoden	96 000	85 888
Revisionsarvode	17 500	18 000
Förvaltningsarvode	100 881	96 036
Övriga externa tjänster	112 706	22 170
	<b>354 054</b>	<b>256 971</b>

MS  
ER  
KW  
KT

### Not 5 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	354 312	322 102
Om/tillbyggnad år 5/20	123 062	123 062
Inventarier	33 360	26 712
	<b>510 734</b>	<b>471 876</b>

### Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2011	2010
Förlust SWAP-avtal	222 175	533 758
	<b>222 175</b>	<b>533 758</b>

Avser swapavtal tillhörande lån 15-95509-668982 (1.995.000 kr) och lån 15-95509-668992 (15.710.625 kr). Swapavtalen, som är 3 årigt, och binder lånen till en ränta om 4.49%, löpte ut 2011-11-04. Underliggande lån (stadshypotek) omplacerades 2011-11-15. Kostnaden för SWAP avtalet redovisas under resultat från värdepapper och långfristiga skulder medans erlagda räntor redovisas under räntekostnader.

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011	2010
Ränteintäkter	27 884	1 708
Skattefria Ränteint	299	68
	<b>28 183</b>	<b>1 776</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	1 862 412	1 389 788
Avgår räntebidrag ./.	-100 557	-207 030
Övriga skuldrelatera	0	1 000
	<b>1 761 855</b>	<b>1 183 758</b>

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2011.

### Not 9 Statlig skatt

Enligt nya direktiv med anledning av Högsta förvaltningsdomstolens dom, är ränta på konto hänförliga till föreningens fastighet ej längre skattepliktiga. Beslut om återbetalning avseende statlig skatt för perioden 2008-2010 har beaktats med 10.179 kronor.

(10 MS (11/11)  
EB  
AC KT

**Not 10 Byggnader och mark**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	182 750 364	182 750 364
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>182 750 364</b>	<b>182 750 364</b>
Ingående avskrivningar	-2 286 054	-1 840 890
Årets avskrivningar	-477 374	-445 164
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 763 428</b>	<b>-2 286 054</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>179 986 936</b>	<b>180 464 310</b>
Taxeringsvärden byggnader	109 400 000	109 400 000
Taxeringsvärden mark	70 000 000	70 000 000
	<b>179 400 000</b>	<b>179 400 000</b>

I utgående bokfört värde ingår byggnad med 178 087 882(178 442 194) kr och bastubyggnation med 1 899 054 (2 022 116) kr.

**Not 11 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	133 560	133 560
Inköp	19 944	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>153 504</b>	<b>133 560</b>
Ingående avskrivningar	-106 848	-80 136
Årets avskrivningar	-33 360	-26 712
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-140 208</b>	<b>-106 848</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 296</b>	<b>26 712</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Skattefordran	299	148 586
	<b>299</b>	<b>148 586</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Förutbetalda försäkring	48 007	42 446
Upplupna räntebidrag	0	31 831
Förutbetalda kabel-tv	14 736	19 683
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	19 820	156 042
	<b>82 563</b>	<b>250 002</b>

7c  
ER GW  
KT

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	162 786 000	1 363 985	3 870 893	392 096
Disposition av föregående års resultat:		197 500	194 596	-392 096
Årets resultat				-22 448
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>162 786 000</b>	<b>1 561 485</b>	<b>4 065 489</b>	<b>-22 448</b>

**Not 15 Checkräkningskredit**

Beviljad kredit 3 000 000 kronor.

**Not 16 Långfristiga skulder**

	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek 2,97% omplaceras 2014-10-30	15 710 625	15 750 000
Stadshypotek 2,97% omplaceras 2014-10-30	1 995 000	2 000 000
Stadshypotek 2,79% omplaceras 2013-06-01	14 900 000	14 900 000
Stadshypotek 3,53% omplaceras 2015-09-30	9 401 832	9 401 832
Stadshypotek 4,01% omplaceras 2018-06-01	13 464 375	13 660 000
Avgår kortfristig del ./.	-240 000	-240 000
	<b>55 231 832</b>	<b>55 471 832</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2011-12-31	2010-12-31
Uppl räntekostnader externt	150 628	211 748
Förskottsbetalda hyror/avg	354 684	334 778
Upplupna uppvärmningskostnader	47 147	73 770
Upplupna elavgifter	104 822	101 058
Upplupna renhållningsavgifter	0	6 358
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 450	20 225
Beräknat arvode för revision	18 000	18 000
Uppl rep o underhållskost	57 800	0
	<b>787 531</b>	<b>765 937</b>

**Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

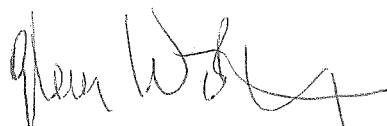
	2011-12-31	2010-12-31
Avskrivningar	510 734	471 876
Skatt pga ändrad taxering	10 179	0
	<b>520 913</b>	<b>471 876</b>

(8000)  
ERGJ  
KT

**Not 19 Likvida medel**

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	2 247 064	1 629 263
	<b>2 247 064</b>	<b>1 629 263</b>

Stockholm 2012-02-15



Glenn Widerström




Mikael Svensson



Maria Christiansson



Conny Bohman



Kerstin Twengström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 mars 2012

KPMG ~~Bohman~~ AB



Jan Olov Brandt  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Älven, org.nr 769607-0171

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Älven 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.

#### Revisorernas 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 2011-12-31 och av dess finansiella resultat 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 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.

#### Revisorernas 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 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 12 mars 2012

KPMG AB



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

		RESULTAT	BUDGET	RESULTAT	BUDGET	tidiga
		2010	2011	2011	2012	
Avser tusentals kronor - tkr						
Hysesintäkter lokaler	3013	0				
Hysesintäkter garage, moms	301230					
Hysesintäkter garage	301330-301	690	657	661	720	
Hysesintäkter p-platser, moms	3014					
Hysesintäkter p-platser	3015		36	36	41	
Årsavgifter bostäder	3021	3 987	3 987	3 987	3 987	
Hysesbortfall (outhyrt) ./.	30830	-17	-17	-22	-19	
El	321001	304	318	286	350	
Övriga intäkter	3290	2		2	2	
Fakturerat Brf Sundet	359001		42	69	75	
Övriga intäkter	3999	2				
Fakturerade kostnader	3514	5	1			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		<b>4 973</b>	<b>5 024</b>	<b>5 019</b>	<b>5 156</b>	
Fastighetsskötsel entr.	4110	11	150	119	120	
Fastighetsskötsel entr. utöver avtal	4111	152	0			
Städning entr.	4120	225	185	151	121	
Entrémattor	412110					
Obligatorisk ventilationskontroll	4141	20				
Besiktning	4142			16		
Yttre skötsel	4160	17	130	166	60	
Vinterunderhåll/snröjning	416030			85	50	
Övriga driftskostnader	4190		50		20	
Löpande reparationer/underhåll	4300	97	50	43	50	
Löp rep/underhåll hyreslägenheter	4311					
Löp rep/underhåll lokaler	4320					
Driftskostnader bastu	4330		12	0	13	
Löp rep/underhåll installationer	4340	8				
Löp rep/underhåll hissar	4346		80	80	74	
Löp rep/underhåll huskropp utvändigt	4350					
Löp rep/underhåll markytor	4360					
Löp rep/underhåll garage/p-plats	4370	5	37	56	40	
Planenligt underhåll	4500					
Avgår erhållna bidrag för rep ./.	4597					
Pågående om- och tillbyggnad	1182					
Investeringar enl underhållsplan	4500					
.. varav skall aktiveras ./.	4598					
.. varav uttag avsatta medel ./.	4599					
Elavgifter	4610	639	660	619	600	
Uppvärmning	4620	427	405	387	400	
Vatten & avlopp	4630	106	85	87	95	
Sophämtning	4640	179	170	209	224	
Container/grovsopor	4641			0	0	
Driftskostnader egna lägenheter	4680					
Fastighetsförsäkringar	4711	39	45	44	50	
Självrisk/reparation försäkringsskador	4712					
Försäkringsersättningar	4713					
Kabel-TV	4760	76	75	72	60	
Övriga riskkostnader	4790	4				
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	4800	108	109	63	86	



Förbrukningsinventarier	5410			2	
Övr förbrukningsinventarier/material	5490	1		3	
Kreditupplysning	6061				
Inkasso/avhysning/långtidsbevakning	6062				
Kontorsmaterial	6110	2		4	5
Telefon/porto	6211-6250	11	17	12	13
Styrelsearvode	6410	86	85	96	96
Revisionsarvode	6420	18	20	18	20
Möteskostnad stämma	6451				
Möteskostnad styrelse	6452				
Förvaltningsarvodet	6481	96	100	101	105
Förvaltningsarvode utöver avtal	6482				
Överlåtelse-/pantförskrivningskostnad	6483	7			
Övriga förvaltningskostnader	6490	14	10	11	11
Konsultarvode	6550			98	100
Bankkostnader	6570				
Övriga externa tjänster	6590	12	20	4	10
Föreningsavgifter	6981	10	10	11	10
Lagstadgade sociala avgifter	7510	25	25	28	28
Premier FORA	7570				
Avskrivning byggnad	7821	322	354	354	390
Avskrivning om- och tillbyggnader	7822	123	123	123	123
Avskrivning markanläggningar	7824				
Avskrivningar datorer	7835			7	7
Avskrivning inventarier	7832	27	27	27	
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		2 867	3 034	3 096	2 981
<b>RÖRELSENS RESULTAT</b>		2 106	1 990	1 923	2 175
Utdelning från aktier och andelar	8210				
Resultat försäljn aktier/värdepapper	8221	-534		-222	
Ränteintäkter från bank	8311	1		17	15
Ränteintäkter från kunder	8313			2	1
Övriga ränteintäkter klientmedel	8319	1	5	9	5
<b>FINANSIELLA INTÄKTER</b>		-532	5	-194	21
Räntekostnader fastighetslån	8411	1 377	2 150	1 819	1 828
Räntekostnad byggnadskreditiv	8414				
Övriga räntekostnader långf skuld	8419	13		43	
Kostnadsräntor för skatter o avgifter	8423				
Räntebidrag ./.	8441	-207	-120	-101	
Övriga skuldrelaterade poster	8490	1			
<b>FINANSIELLA KOSTNADER</b>		1 183	2 030	1 761	1 828
Skatt pga ändrad taxering	8920			-10	
Statlig skatt	8980				
<b>RESULTAT</b>	8999	391	-35	-22	368
Föreslås i resultatdispositionen:					
Ianspråktagande av yttre reparationsfond					
Reservering till yttre reparationsfond ./.		-198	-198	-198	-198
		193	-233	-220	170