

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Locket 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1974-02-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 1988-06-02 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LOKET 1	1974	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

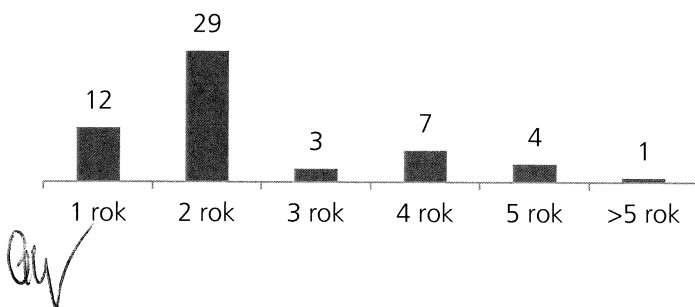
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 091 m², varav 3 474 m² utgör lägenhetsyta och 617 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tryckeri	126 m ²	2017-02-28
Förening	75 m ²	2015-09-30
Lager - Musik	75 m ²	2016-09-30
Klädförsäljning	48 m ²	2015-09-30
Datorservice	36 m ²	2016-08-01
Frisersalong	24 m ²	2016-10-01
Restaurang	158 m ²	2015-09-30
Mobilantenn	0 m ²	2015-01-31
Mobilantenn	0 m ²	2018-05-31
Fasadskyt	0 m ²	
Herrklubb	75 m ²	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningslokal - Atlasmuren 18

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av tak	2012	
Renovering av lokal	2012 - 2013	Pickwick-klubben
Ommålning av fönster	2010 - 2011	
Bättringsmålning trapphuset	2009	
Fasadrenovering i tornet	2005	
Nya treglasfönster	1990	
Omputsning av fasad	1990	
Renovering av balkonger	1990	
Omläggning av tak	1980	
Rörstambyte	1971	
Elstambyte	1971	och 1978
Planerat underhåll	År	
Renovering av takterass	2014	
Byte av värmeväxlare	2014	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Bredband/telefoni/TV	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Fiberoptik
Teknisk förvaltning	Styrelsen samt SFF
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 56 st.

Överlåtelse under året: 7 st.

Styrelsen

Petra Magda-Lena Andersson	Ledamot
Laraue	
Jan Peter Granlund	Ledamot
Amir Gaber	Ledamot
Bo Mikael Falk	Ledamot
Bo Ivan Kenneth Larsson	Ledamot
Sven Magnus Örnevinge H Lagerberg	Ledamot
Anita Kristina Lindström	Ledamot
Arina Rukas	Suppleant
Ralf Erik Lennholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christina Gotting	Ordinarie Extern	Gotting Revisionsbyrå AB
Eurenius Lars	Suppleant Extern	

Valberedning

Maria Jakobsson
Anders Bodinger
Mimika Kirgios

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2013 kan vi konstatera att vissa medlemmar och föreningen återigen har drabbats av vattenskador. Några av dessa har uppstått i badrum där tidigare gjorda våtrumsrenoveringar inte varit korrekt utförda. Som tidigare meddelats, måste våtrumsarbeten i badrum och kök godkännas i förväg av styrelsen.

Vattenskador har också uppstått på grund av läckage från takterrassen i anslutning till tornhuset på Sankt Eriksgatan. Detta har drabbat underliggande lägenhet med avsevärda kostnader och störningar för både de boende och föreningen. Föreningen har under året åtgärdat de akuta problemen på terrassen, men en ordentlig upprustning av terrassens ytskikt kommer att krävas för att undvika ytterligare problem i framtiden. Styrelsen planerar att genomföra detta arbete under 2014.

Det byte av värmecentral som fanns inplanerat för 2013 kunde av olika praktiska skäl inte genomföras. Styrelsen planerar följaktligen att genomföra detta arbete under 2014.

En del medlemmar har haft olika problem med sina TV/Bredbandsuppkopplingar sedan det nya fibernätverket driftsattes 2012. Styrelsen har tillsammans med Bredbandsbolaget, arbetat hårt för att lösa problemen. Tyvärr kunde inte alla problem lösas under 2013 men nya åtgärder har satts in och vi räknar med att detta ska vara klart under första halvåret 2014.

Vid årsmötet 17 Juni 2013 beslutade stämman att godkänna ett arvode på 60,000:- till styrelsen enligt förslag från valberedningen. Styrelsen beslutade därefter att använda arvodet till att beställa en långsiktig underhålls- och reparationsplan av SBC för perioden 2014 – 2034. Denna plan var färdig i December 2013. Baserat på underhållsplanen beställdes också en långtidsbudget för perioden 2014 – 2024. Dessa båda styrdokument anser styrelsen vara helt nödvändiga för att realisera målsättningen att säkra en stabil långsiktig ekonomi och ett proaktivt underhållsarbete. En väl dokumenterad och långsiktig planering underlättar även arbetet vid byte av styrelseledamöter.

Avslutningsvis vill styrelsen önska följande nytilkomna medlemmar under året hjärtligt välkomna till föreningen och vi ser fram emot deras engagemang i vårt gemensamma arbete: Filip Hörnell, Jan Malmberg, Lucas Jacobson, Hanna Kristina Lindberg, Stefan Rodomjic, Stina Ann-Charlotte Fex, Johan Hell, Isabella Bengtsson, Rickard Lindgren och Gustav Lundberg.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

I Februari 2014 ingick föreningen avtal om teknisk förvaltning med SBC. Ett viktigt skäl för detta var att försäkra oss om att den långsiktiga underhållsplanen kommer att följas i praktiken vilket ju är en förutsättning för att hålla budget.

Installation av ny värmecentral under 2014. Nuvarande central har i allt väsentligt passerat sin naturliga livslängd enligt oberoende inspektioner. Detta kan resultera i driftstörningar och medför även onödigt höga uppvärmningskostnader.

Omläggning av ytskikt på takterrassen runt tornhuset under 2014. Som nämnts ovan och enligt noggrann oberoende inspektion, konstateras att ytskiktet helt enkelt är för gammalt och måste bytas ut.

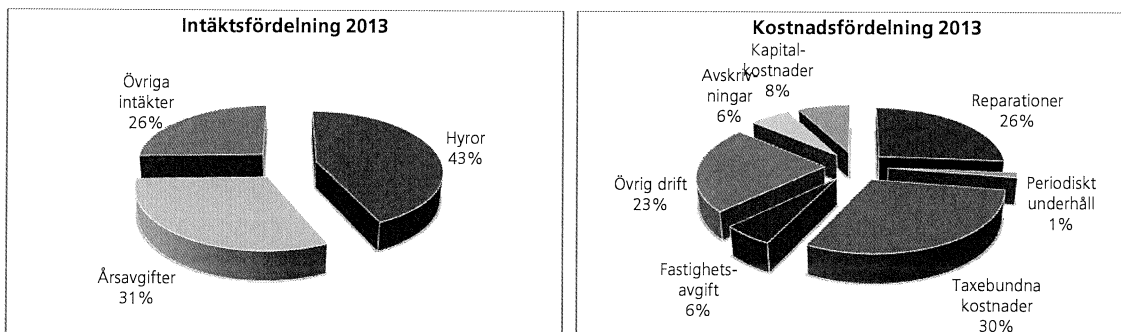
Styrelsen vill också informera om att ett stambyte i fastigheten finns inplanerat i underhållsplanen till 2021. Olika metoder för hur detta kan utföras har diskuterats och styrelsen kommer under året att ta fram några konkreta förslag som kommer att presenteras för alla medlemmar på lämpligt sätt. Beslut i frågan kommer sedan att fattas vid en extra- eller ordinarie föreningsstämma.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-07-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 474 m² bostäder och 617 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	191	182	173	174
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 423	1 442	1 363	1 362
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 017	1 885	1 980	1 938
Elkostnad/m ² totalyta	12	13	14	13
Värmekostnad/m ² totalyta	152	161	141	150
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	23	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	57	52	27

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-635 468
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-468 471
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-24 380
summa ansamlad förlust	-1 128 319

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 128 319**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 584 428	1 570 308
Övriga rörelseintäkter		543 861	529 179
		2 128 289	2 099 487
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-142 608	-152 828
Reparationer		-722 218	-144 617
Periodiskt underhåll		-35 938	-65 000
Taxebundna kostnader		-822 905	-866 327
Övriga driftskostnader		-145 524	-107 086
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-153 100	-155 420
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-357 595	-216 684
Avskrivningar		-168 745	-162 126
		-2 548 632	-1 870 087
RÖRELSERESULTAT		-420 343	229 400
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		237	-1 110
Räntekostnader		-215 361	-232 340
		-215 124	-233 451
ÅRETS RESULTAT		-635 468	-4 051

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	15 294 788	13 860 985
Pågående byggnation	0	269 360
Maskiner och inventarier	13 404	27 209
	15 308 193	14 157 554
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 311 693	14 161 054
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	52 520
Skattefordringar	53	0
Övriga fordringar	136	1 611
Förutbetalda kostnader	29 158	13 233
	29 347	67 364
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	349 784	596 051
	349 784	596 051
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	379 131	663 415
SUMMA TILLGÅNGAR	15 690 824	14 824 469

ey

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		7 094 446	7 094 446
Upplåtelseavgifter		399 034	399 034
Kapitaltillskott		1 588 744	0
Fond för yttre underhåll	Not 8	-16 240	24 380
		9 065 984	7 517 860
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-492 851	-529 420
Årets resultat		-635 468	-4 051
		-1 128 318	-533 471
SUMMA EGET KAPITAL		7 937 666	6 984 389
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 9	-76 933	20 767
Skulder till kreditinstitut	Not 10	6 833 031	6 315 251
		6 756 098	6 336 018
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10	252 220	212 220
Leverantörsskulder		199 746	371 382
Skatteskulder		0	23 732
Övriga kortfristiga skulder		36 000	221 210
Upplupna kostnader	Not 11	118 382	149 896
Förutbetalda avgifter och hyror		390 712	525 622
		997 060	1 504 062
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		15 690 824	14 824 469
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 10	7 756 000	7 756 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

By

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	5,00%	5,00%
Tvättstuga	10,00%	10,00%
Hissanläggning	5,00%	5,00%
Fasad	5,00%	5,00%
Inventarier	20,00%	20,00%
Trädgård	5,00%	5,00%
Balkonger	2,50%	0

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2013	2012
ÅRSVIGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	663 463	633 318
Hysesintäkter	920 965	936 990
	1 584 428	1 570 308

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	7 188	15 525
Städning entreprenad	91 264	88 467
Städning enligt beställning	1 294	4 548
Sotning	0	2 229
Hissbesiktning	1 666	1 649
Myndighetstillsyn	6 370	0
Gemensamma utrymmen	0	1 365
Gård	0	700
Serviceavtal	31 067	29 254
Förbrukningsmateriel	3 760	9 091
	142 608	152 828

Not 2 forts	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	20 669	0
Lokaler	40 661	0
Gemensamma utrymmen	0	925
Tvättstuga	3 711	1 199
Sophantering/återvinning	8 507	4 726
Källare	29 875	0
Entré/trapphus	5 534	0
Lås	22 129	52 515
VVS	57 031	4 050
Elinstallationer	65 255	45 666
Hiss	14 508	5 711
Tak	5 450	17 000
Fönster	84 716	12 825
Skador/klotter/skadegörelse	14 842	0
Vattenskada	349 330	0
	722 218	144 617
Periodiskt underhåll		
Huskropp utvändigt	35 938	0
Tak	0	65 000
	35 938	65 000
Taxebundna kostnader		
El	48 773	54 722
Värme	623 568	658 152
Vatten	85 298	95 118
Sophämtning/renhållning	65 266	58 335
	822 905	866 327
Övriga driftskostnader		
Försäkring	51 184	47 062
Kabel-TV	0	60 024
Bredband	94 340	0
	145 524	107 086
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	153 100	155 420
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 566	739
Tele och datakommunikation	349	659
Juridiska åtgärder	4 625	0
Inkassering avgift/hyra	0	5 500
Hysesförluster	81 128	11 579
Revisionsarvode extern revisor	13 490	11 500
Föreningskostnader	6 716	2 035
Styrelseomkostnader	15 355	15 987
Fritids och Trivselkostnader	991	1 213
Förvaltningsarvode	99 008	94 322
Förvaltningsarvoden övriga	5 500	17 251
Administration	10 423	8 924
Konsultarvode	107 406	35 975
Föreningsavgifter	5 008	4 971
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 030	6 030
	357 595	216 684

ag

Not 2 forts	2013	2012
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Avskrivningar		
Byggnad	60 949	60 949
Förbättringar	80 397	73 777
Markanläggning	13 594	13 594
Inventarier	13 805	13 805
	168 745	162 126
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 548 632	1 870 087
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16 310 927	16 310 927
Nyanskaffningar	1 588 744	0
Utgående anskaffningsvärde	17 899 671	16 310 927
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 449 943	-2 301 622
Årets avskrivningar enligt plan	-154 940	-148 320
Utgående avskrivning enligt plan	-2 604 883	-2 449 943
Planenligt restvärde vid årets slut	15 294 788	13 860 985
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	2 414 000	2 414 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 242 000	35 494 000
Taxeringsvärde mark	51 292 000	44 404 000
	90 534 000	79 898 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	82 000 000	72 000 000
Lokaler	8 534 000	7 898 000
	90 534 000	79 898 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	269 360
	0	269 360
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	166 788	166 788
Utgående anskaffningsvärde	166 788	166 788
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-139 579	-125 774
Årets avskrivningar enligt plan	-13 805	-13 805
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-153 384	-139 579
Redovisat restvärde vid årets slut	13 404	27 209

Not 6	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	8 638	7 992
Vattenkostnader	1 946	0
Serviceavtal värmeanläggning	4 364	5 241
Bredband	14 210	0
	29 158	13 233

Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 094 446	0	0	7 094 446
Uppplåtelseavgifter	399 034	0	0	399 034
Kapitaltillskott	1 588 744	1 588 744	0	0
Fond för yttre underhåll	-16 240	24 380	-65 000	24 380
Summa bundet eget kapital	9 065 984	1 613 124	-65 000	7 517 860
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-492 851	-24 380	60 949	-529 420
Årets resultat	-635 468	-635 468	4 051	-4 051
Summa ansamlad förlust	-1 128 318	-659 848	65 000	-533 471
Summa eget kapital	7 937 666	953 276	0	6 984 389

Not 8	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	24 380	146 221
Reservering enligt stadgar	24 380	24 380
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-65 000	-146 221
Vid årets slut	-16 240	24 380


Not 9	Räntesats	2013-12-31	2012-12-31
CHECKRÄKNINGSKREDIT			
Beviljad kredit	10,050 %	0	0
Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	0	0
Efter balansdagen har föreningens byggnadskreditiv utökats med	0,000 %	0	0

Not 10	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Stadshypotek AB	2,740 %	2 127 751	2 149 971	Rörligt
SE-Banken BoLån	3,330 %	3 000 000	3 100 000	Rörligt
SE-Banken BoLån	2,930 %	1 087 500	1 137 500	Rörligt
SE-Banken BoLån	3,000 %	100 000	140 000	Rörligt
SE-Banken BoLån	2,820 %	770 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		7 085 251	6 527 471	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-252 220	-212 220	
		6 833 031	6 315 251	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 824 151 kr.


Not 11	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 494	4 511
Värme	85 774	97 574
Extern revisor	12 240	13 750
Ränta	15 874	18 536
Snöröjning	0	15 525
	118 382	149 896

STOCKHOLM den 15 / 5 2014



Petra Magda-Lena Andersson Laraue
Ledamot



Bo Mikael Falk
Ledamot


Amir Gaber
Ledamot



Jan Peter Granlund
Ledamot

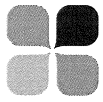

Sven Magnus Örnevinge H Lagerberg
Ledamot


Bo Ivan Kenneth Larsson
Ledamot


Anita Kristina Lindström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 5 2014


Christina Gotting
Extern revisor
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Loket 1
Org nr 702002-9604

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Loket 1 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2013

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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 revisions sed 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

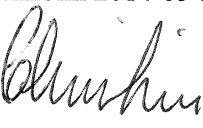
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalande

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

Stockholm 2014-05-27


Christina Gotting.
Auktoriserad revisor

