

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Solterrassen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2008-04-17 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVAMPKOPPEN 2	2009	VÄLLINGBY

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

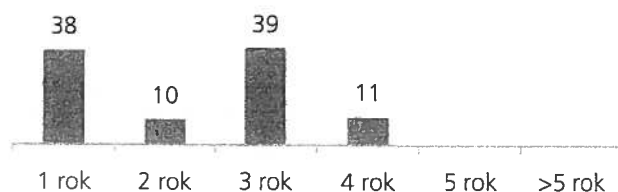
Fastigheterna bebyggdes 1954 och består av 5 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 037 kvadratmeter, varav 5 885 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 152 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt samt 24 lägenheter och 12 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Möteslokal	37 kvm	tillsvidare
Föreningslokal	40 kvm	tillsvidare
Kontorslokal	38 kvm	2014-09-30
Hyseslokal Stokab	37 kvm	tillsvidare

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2019. Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Justering utgående varmvatten	2012	Anm miljöförvaltningen
Projektering uteplatser	2012 - 2013	2 altaner/hus mot parken har projekterats
Lagning takläckage nr 26	2012	Kontroll av luckor
Trapphusrenovering nr 24-32	2012 - 2013	Helmålning, golvputs, borttagning sopluckor mm
Pergolor	2012	målningsarbete
Planteringar	2012 - 2013	komplettering
Hus 24 sprickor i grunden på övre gavel	2012 - 2013	Dränering, isolering platonmatta och lagning
Ledningsnät markavlopp	2011 - 2013	Årlig spolning/kontroll markbrunnar och rörsystem
Åtgärd Radon	2011 - 2013	Kontrollmätning efter tätning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Obligatorisk ventilations kontroll	2013	Genomförs i samtliga lägenheter
Asfaltering gårdsplaner	2013 - 14	
Altaner renovering	2013 - 2015	
Fasadrenovering	2014 - 2016	Beroende av föreningens ekonomi

Förvaltning

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomiskförvaltning
Växthuset	Rondering undercentral

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 74 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 12 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 6 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

v

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Thomas Nilsson	Ledamot
Erik Wählin	Ledamot
Donnar Strindlund	Ledamot
Angela Berni	Ledamot
Kjell Johansson	Ledamot

Petrus Wrangö	Suppleant
Björn Norrbelius	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ralf Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
---------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Anders Willgård	Sammanställande
Jan Viberg	
Sylvia Lind	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2013-03-05. Extra stämma med anledning av förstudie bergvärme.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2012 har styrelsen hållit 17 protokollförda möten. Ordinarie stämma hölls 22 maj under ledning av Leif Engblom som var inhyrd för ändamålet.

På grund av allt högre energipriser tillsatte styrelsen en arbetsgrupp för energifrågor under ledning av vice ordförande Thomas Nilsson. Gruppen har med hjälp av konsultbolaget Gerox åstadkommit en förstudie som indikerar att 1; Bergvärme är en möjlig energikälla för brf Solterrassen att 2; värmekostnaderna skulle bli väsentligt lägre med bergvärme än fjärrvärme och andra alternativ och 3; Bergvärme kräver en större investering för att finansieras. Investeringen bör betala sig på relativt kort tid med hänsyn till alternativa kostnader andra energislag. Den extra stämman ville inte fatta beslut om att gå vidare med ett bergvärmeprojekt utan att dessförinnan ha fått en tydligare bild av investeringskostnaderna och kostnadsutvecklingen i stort och jämfört med alternativa energikällor. Energigruppen har nu i uppdrag att återkomma med en bättre ekonomisk redovisning som grund för ett framtida inriktningsbeslut.

Uppdraget från förra årets stämma att utreda möjligheten av att skapa uteplatser till de tio mindre lägenheterna i markplan mot Solorsparken är nu genomfört. Det finns arkitekturritningar och kostnadskalkyler att tillgå. Det har visat sig förhållandevis billigt att bygga dessa altaner och finansieringen behöver därför inte innebära några större svårigheter. De lägenheter som är bostadsrätter bör rimligen kunna belåna dessa i erforderlig grad och de två hyreslägenheterna bör kunna finansieras av föreningen mot en långsiktig hyresjustering i samråd med hyresgästföreningen. Ett principbeslut kan behöva fattas om att alla (eller inga) altaner byggs för att bevara fastigheternas yttre symmetri. Återstår att begära byggnadslov om stämman så beslutar. En förutsättning för att få bygglov är att altanerna väl smälter in i de grönklassade husens ursprungliga struktur.

Under 2012 inträffade sprickbildning i grunden till den övre gaveln på hus nr 24. Detta medförde inträngande vatten i grunden och en större reparation med tätande Platonmattor visade sig nödvändig. Nu återstår bara återställandet av det angränsande markpartiet för att reparationsarbetet ska kunna avslutas.

Styrelsen har hösten 2012 gett Svenska Bolån i uppdrag att med ensamrätt försöka förhandla fram bättre räntevillkor för våra lån hos SBAB. Förhandlingsresultat kan emotses tidigast hösten 2013. Eventuellt kan förhandlingar också komma igång avseende energikostnader och försäkringspriser.

Hösten 2012 igångsattes också den trapphusrenovering som nyligen kunnat avslutas. Stor vikt lades vid att fånga den riktiga femtiotalskänsla som också i övrigt präglar våra grönklassade fastigheter. Val av färger och design av måleriet har präglats av stor omsorg om det genuina femtiotalsuttrycket. Dessutom har vi som en extra finess lyckats fiska upp en husspecifik mosaikfigur, som funnits som hemadress för tidigare barnkullar, ur golvet i varje hus. Med projektiva tekniker

har de små figurerna nu blivit väggmålningar - en specifik i varje hus. Unika hus har nu fått unika trapphus, något som också uppmärksammades i positiva ordalag i lokalpressens bildreportage.

Under året har vi också förlängt alla våra järnstaket så att de numera täcker hela ytan mellan husen och därmed förhindrar vådliga passager genom våra naturslutningar från Mörsilsgatan till Solursparken.

Som vanligt har vi haft städdagar vår och höst med möjlighet att bli av med grovavfall av alla sorter och trevligt umgänge med lite gemensam finputsning av vår gemensamma inre och yttre miljö.

Föreningen har sökt bygglov för att ändra en lokal i nr 30 till studentlägenhet men tyvärr meddelats avslag på ansökan på grund av svårigheter med alltför kostnadskrävande krav på handikappanpassning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

I enlighet med våra långsiktiga planer återstår nu främst dessa åtgärder:

Målning av garageportar	2013
Asfaltering av gårdar	2013-2015
Altaner renovering	2013-2015
Obligatorisk ventilationskontroll	2013
Fasadrenovering	2014-2016

Föreningens ekonomi

Föreningen har nu bakom sig några år av ganska omfattande renoveringsarbeten. De närmaste åren kommer att vara betydligt lugnare i avvaktan på den stora fasadrenoveringen som är senarelagd till tidigast 2014-2016.

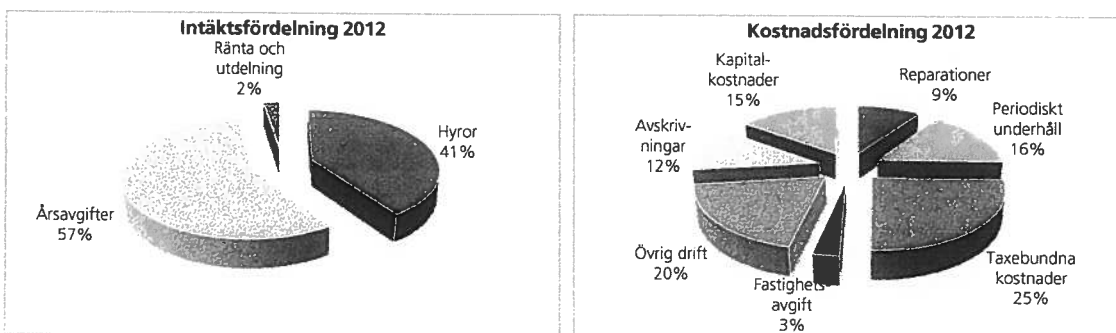
Under året har föreningen sålt en lgh för 1 600 000kr. Vi har nu ytterligare en lägenhet som rustas upp inför försäljning och som väntas inbringa ungefär lika mycket.

När den nya tomträtsavgälden slår igenom kostnadsmissigt 2014-2015 kan en mindre avgiftshöjning komma att bli nödvändig.

Om föreningen beslutar att anlägga bergvärme för att minska energikostnaderna kan lånefinansiering komma att bli aktuell.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2012-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytppgifter enligt taxeringsbesked, 5 885 kvm bostäder och 152 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	419	412	371	96
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 299	5 966	5 966	8 175
Elkostnad/kvm totalyta	12	13	15	3
Värmekostnad/kvm totalyta	167	148	161	50
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	18	23	0
Kapitalkostnader/kvm totalyta	128	136	118	35

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 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	-1 796 516
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-5 624 791
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-207 705
summa ansamlad förlust	-7 629 012

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs	-7 629 012
----------------------------------	-------------------

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

u

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2012	2011
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 248 100	3 205 739
Övriga rörelseintäkter		7 081	-6 098
		3 255 181	3 199 641
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-441 767	-519 107
Reparationer		-483 433	-2 667 471
Periodiskt underhåll		-813 963	0
Taxebundna kostnader		-1 299 724	-1 176 224
Övriga driftskostnader		-134 450	-131 423
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-146 020	-139 846
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-422 060	-479 981
Personalkostnader		-5 202	-86 214
Avskrivningar		-616 957	-589 275
		-4 363 576	-5 789 540
RÖRELSERESULTAT		-1 108 395	-2 589 900
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		83 808	90 895
Räntekostnader		-771 929	-818 656
Räntebidrag		0	20 749
		-688 121	-707 012
ÅRETS RESULTAT		-1 796 516	-3 296 912

✓

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	97 996 845	98 146 688
Pågående byggnation	0	467 115
	97 996 845	98 613 802
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	97 996 845	98 613 802
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	5 297	0
Övriga fordringar	147 766	136 101
Förutbetalda kostnader	56 745	54 443
	209 808	190 544
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	3 638 887	0
SBC klientmedel i SHB	3 088 486	8 624 942
	6 727 373	8 624 942
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 937 181	8 815 486
SUMMA TILLGÅNGAR	104 934 026	107 429 288

✓

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		77 015 250	76 359 560
Upplåtelseavgifter		9 149 818	8 245 508
Fond för yttre underhåll	Not 7	674 846	467 141
		86 839 914	85 072 209
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-5 832 497	-2 327 880
Årets resultat		-1 796 516	-3 296 912
		-7 629 013	-5 624 792
SUMMA EGET KAPITAL		79 210 901	79 447 417
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	23 983 557	27 000 000
		23 983 557	27 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		298 620	252 750
Skatteskulder		285 866	277 242
Övriga kortfristiga skulder		0	35 888
Upplupna kostnader	Not 9	908 433	145 885
Förutbetalda avgifter och hyror		246 649	270 106
		1 739 568	981 871
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		104 934 026	107 429 288
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser		37 000 000	37 000 000

eV

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).

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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Tvättstuga	5%	5%
Bredband	10%	10%
Fönster	50 år	50 år

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

Not 1	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 897 721	1 866 701
Hysesintäkter	1 350 379	1 339 038
	3 248 100	3 205 739

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	10 021	47 139
Fastighetsskötsel enligt beställning	55 018	31 514
Fastighetsskötsel gård entreprenad	61 440	175 610
Fastighetsskötsel gård beställ	61 363	0
Snöröjning/sandning	71 356	63 962
Städning entreprenad	95 100	92 700
Städning enligt beställning	3 000	16 013
Mattvätt/Hyrmattor	0	13 475
Myndighetstillsyn	7 125	1 395
Bevakning	5 160	4 935
Gemensamma utrymmen	643	0
Gård	38 759	33 209
Serviceavtal	911	-885
Förbrukningsmateriel	26 597	40 000
Störningsjour och larm	5 274	0
Fordon	0	40
	441 767	519 107

h

Not 2 forts	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	56 633
Hyseslägenheter	34 567	89 770
Brf Lägenheter	149 400	0
Gemensamma utrymmen	0	900
Tvättstuga	36 232	0
Entré/trapphus	646	0
Lås	19 507	40 565
VVS	49 602	39 745
Värmeanläggning/undercentral	0	1 094
Ventilation	2 000	1 136
Elinstallationer	99 527	488 302
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 939	0
Tak	12 361	1 158
Fönster	5 514	3 075
Balkonger/altaner	0	1 945 375
Mark/gård/utemiljö	57 138	-282
	483 433	2 667 471
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	26 112	0
Entré/trapphus	764 500	0
Elinstallationer	23 351	0
	813 963	0
Taxebundna kostnader		
El	74 177	79 540
Värme	1 007 787	895 061
Vatten	135 568	106 487
Sophämtning/renhållning	82 192	83 792
Grovsopor	0	11 344
	1 299 724	1 176 224
Övriga driftskostnader		
Försäkring	50 430	48 406
Tomträttsavgäld	11 906	14 882
Kabel-TV	26 308	25 679
Bredband	45 806	42 456
	134 450	131 423
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	146 020	139 846

v

Not 2 forts	2012	2011
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	4 641	1 925
Representation	0	220
Medlemsinformation	0	1 429
Tele och datakommunikation	20 334	20 048
Inkassering avgift/hyra	2 700	900
Hysesförluster	198	0
Revisionsarvode extern revisor	19 125	20 625
Föreningskostnader	3 351	7 498
Styrelseomkostnader	1 539	1 816
Fritids och Trivselkostnader	697	1 896
Förvaltningsarvode	121 249	116 133
Förvaltningsarvoden övriga	18 076	54 557
Administration	11 607	14 382
Korttidsinventarier	22 825	3 265
Konsultarvode	184 586	228 147
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 140	7 140
OBS konto	3 992	0
	422 060	479 981

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	3 959	70 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	1 325
Sociala kostnader	1 243	14 889
	5 202	86 214

Avskrivningar

Byggnad	481 249	492 216
Förbättringar	135 709	97 059
	616 957	589 275

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 363 576 **5 789 540**

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	99 415 389	97 482 889
Nyanskaffningar	467 115	1 932 500
Utgående anskaffningsvärde	99 882 504	99 415 389

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 268 701	-679 426
Årets avskrivningar enligt plan	-616 957	-589 275
Utgående avskrivning enligt plan	-1 885 659	-1 268 701

Planenligt restvärde vid årets slut **97 996 845** **98 146 688**

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 087 000	43 087 000
Taxeringsvärde mark	26 138 000	26 138 000
	69 225 000	69 225 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	68 000 000	68 000 000
Lokaler	1 225 000	1 225 000
	69 225 000	69 225 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	467 115
	0	467 115

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Tomträtt	0	0
Kabel TV	6 600	6 577
Försäkring	39 531	37 252
Bredband	10 614	10 614
	56 745	54 443

u

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	77 015 250	655 690	0	76 359 560
Upplåtelseavgifter	9 149 818	904 310	0	8 245 508
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	674 846	207 705	0	467 141
Summa bundet eget kapital	86 839 914	1 767 705	0	85 072 209
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-5 832 497	-207 705	-3 296 912	-2 327 880
Årets resultat	-1 796 516	-1 796 516	3 296 912	-3 296 912
Summa ansamlad förlust	-7 629 013	-2 004 221	0	-5 624 792
Summa eget kapital	79 210 901	-236 516	0	79 447 417

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	467 141	260 066
Reservering enligt stadgar	207 705	207 075
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	674 846	467 141

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

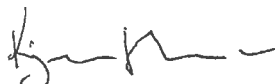
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
SBAB	2,970 %	9 250 000	9 250 000	2013-08-14
SBAB	3,120 %	6 233 557	9 250 000	2013-08-14
SBAB	2,970 %	8 500 000	8 500 000	2013-08-14
Summa skulder till kreditinstitut		23 983 557	27 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		23 983 557	27 000 000	

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	708	695
Värme	158 420	112 517
Vatten	15 305	18 423
Extern revisor	14 500	14 250
Underhåll av fastigheten	719 500	0
	908 433	145 885

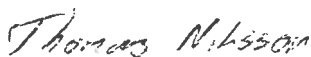
VÄLLINGBY den 25/14 2013



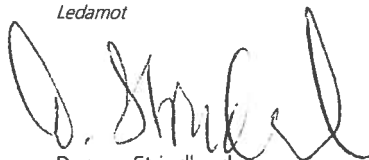
Angela Berni
Ledamot



Kjell Johansson
Ledamot



Thomas Nilsson
Ledamot

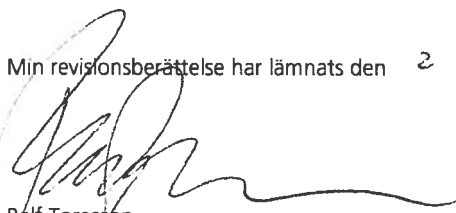


Donnar Strindlund
Ledamot



Erik Wählin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/15 2013



Ralf Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Solterrassen, org.nr 769618-6761.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Solterrassen för räkenskapsåret 2012.

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 god revisionssed i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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 jag 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 BRF Solterrassen 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Solterrassen för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

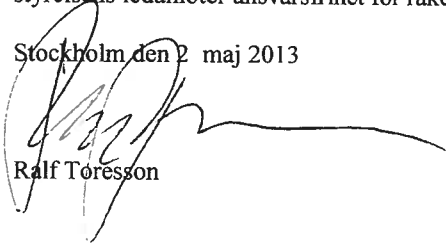
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens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

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att årsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 maj 2013


Ralf Toresson

BUDGET	Budget 2013	Utfall 2012	Budget 2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1 949 500	1 897 721	1 949 500
Hyor bostäder	1 179 000	1 174 508	1 079 200
Hyor lokaler	52 000	52 596	54 000
Hyor garage	119 000	123 275	134 200
Värmeintäkter	0	2 943	0
Öresutjämning	0	-17	0
Övriga intäkter	0	4 155	0
	3 299 500	3 255 181	3 216 900
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-11 200	-10 021	-122 900
Fastighetsskötsel enl beställn	-60 000	-55 018	0
Fastighetsskötsel gård entrepr	-62 800	-61 440	0
Fastighetsskötsel gård beställ	0	-61 363	0
Snöröjning/sandning	-58 000	-71 356	-58 000
Städning entreprenad	-98 300	-95 100	-96 300
Städning enligt beställning	-5 000	-3 000	-15 000
Myndighetstillsyn	0	-7 125	-125 000
Bevakning	0	-5 160	0
Gemensamma utrymmen	0	-643	0
Gård	0	-38 759	0
Serviceavtal	0	-911	0
Förbrukningsmateriel	-20 000	-26 597	-40 000
Störningsjour och larm	0	-5 274	0
	-315 300	-441 767	-457 200
Reparationer			
Hyreslägenheter	0	-34 567	-50 000
Brf Lägenheter	0	-149 400	-75 000
Tvättstuga	0	-36 232	0
Entré/trapphus	-736 000	-646	-750 000
Lås	0	-19 507	-35 000
VVS	0	-49 602	-125 000
Ventilation	0	-2 000	-50 000
Elinstallationer	0	-99 527	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-16 939	0
Tak	0	-12 361	0
Fönster	0	-5 514	0
Mark/gård/utemiljö	-135 000	-57 138	-46 000
	-871 000	-483 433	-1 131 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-26 112	0
Entré/trapphus	0	-764 500	0
Elinstallationer	0	-23 351	0
Tak	0	0	-50 000
	0	-813 963	-50 000

Taxebundna kostnader

El	-81 000	-74 177	-87 200
Värme	-912 000	-1 007 787	-980 000
Vatten	-108 000	-135 568	-105 000
Sophämtning/renhållning	-82 500	-82 192	-82 000
	-1 183 500	-1 299 724	-1 254 200

Övriga driftskostnader

Försäkring	-54 000	-50 430	-50 000
Tomträttsavgäld	-76 000	-11 906	-11 900
Kabel-TV	-27 000	-26 308	-25 700
Bredband	-43 300	-45 806	-42 500
	-200 300	-134 450	-130 100

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-151 400	-146 020	-145 000
	-151 400	-146 020	-145 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	-4 641	0
Tele och datakommunikation	-20 100	-20 334	-18 700
Juridiska åtgärder	0	0	-25 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 700	0
Hysesförluster	0	-198	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 300	-19 125	-21 000
Föreningskostnader	-3 000	-3 351	-7 500
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 539	-1 000
Fritids och Trivselkostnader	-1 000	-697	-1 200
Förvaltningsarvode	-125 500	-121 249	-117 800
Förvaltningsarvoden övriga	0	-18 076	0
Administration	-4 000	-11 607	-4 000
Korttidsinventarier	0	-22 825	0
Konsultarvode	0	-184 586	100 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 140	-7 140	-7 140
OBS konto	0	-3 992	0
	-181 040	-422 060	-103 340

Personalkostnader

Lön - fastighetsskötsel	-75 000	0	0
Styrelsearvode	-88 000	-3 959	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-31 000	-1 243	-25 000
	-194 000	-5 202	-95 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-481 249	-481 249	-481 249
Förbättringar	-97 058	-135 709	-97 058
	-578 307	-616 957	-578 307

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-3 674 847 -4 363 576 -3 944 147

RÖRELSERESULTAT

-375 347 -1 108 395 -727 247

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	83 019	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	212	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	577	0
Låneräntor	-736 000	-770 860	-818 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 069	0
	-736 000	-688 121	-818 000

RESULTAT **-1 111 347** **-1 796 516** **-1 545 247**