

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kålroten 8 i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

### 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 1999-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-09 och nuvarande stadgar registrerades 2010-08-27 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålroten 8	2006	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1925 och består av 1 flerbostadshus.

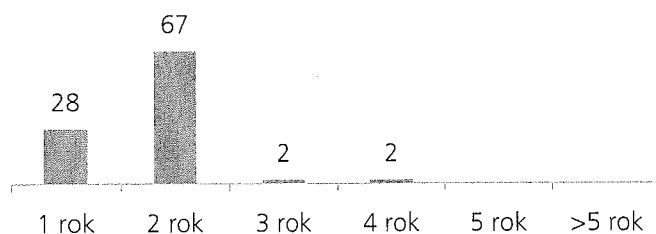
Fastighetens värdeår är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7024 kvadratmeter, varav 5420 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1604 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt och 8 lägenheter och 13 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
lager	36 kvm	14-09-30
lager	15 kvm	12-09-30
telemast mm	7 kvm	12-12-31
lager	15 kvm	12-09-30
ateljé	38 kvm	14-09-30
restaurang	621 kvm	13-12-31
butik/kontor	120 kvm	13-05-31
mottagning	45 kvm	13-12-31
garage, reparation	140 kvm	12-09-30
garage, reparation	120 kvm	12-09-30
kontor/ateljé	44 kvm	14-12-31
verkstad, förråd	90 kvm	12-12-31
garage/sop	45 kvm	14-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

<b>Gemensamhetsanläggning</b>	<b>Kommentar</b>
20 p-platser	Inkluderas i lokalytan ca 300 kvm
5 MC-platser	

#### **Byggnadens tekniska status**

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

<b>Genomförd åtgärd</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Gårdsinredning	2011	
Renovering lokaler	2011	Lokal Södermannagatan resp. Övre källare Sofiagatan
Avfärgning gårds- och gatufasad	2010	
Balkonger	2010	
Miljörum	2009 - 2010	
Sopsugsanläggning	2009	Inkl. tank för kompostering
Nytt gårdsbjälklag	2009	
Omläggning av tak	2007	omläggning skiffertak 2007, målning plåttak 2010
Rörstambyte	1994 - 1995	
Elstambyte	1994 - 1995	Uppgradering Sofiagatan 2009
nya kök och badrum	1994 - 1995	
<b>Planerad åtgärd</b>	<b>År</b>	
Garagebjälklag, energieffektivisering	2012- 2013	

#### **Förvaltning**

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	ComHem
Fastighetsservice	Åkerlunds Fastighetsservice
Städ	Anders Lindberg AB
Sophämtning	Hans Andersson Recycling AB

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 91 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 13 överlåtits under året.  
Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fredrik Sandebert	Ledamot
Joachim Hedenius	Ledamot
Jennie Wolmestad	Ledamot
Eva Sederholm	Ledamot
Mikaela Eckered	Ledamot
Magnus Levine	Ledamot

Johanna Prytz	Suppleant
Anne-Louise Ekberg	Suppleant
Lars Ove Flinke	Suppleant

### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Ove Flinke, Eva Sederholm, Mikaela Eckered, Anne-Louise Ekberg och Johanna Prytz

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
Ej namngiven suppleant	Extern	KPMG

### Valberedning

Eva Rosengren	
Annika Ström	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-31.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Sedan fastigheten övertogs av bostadsrättsföreningen i mars 2006 har den genomgått stora renoveringar. Under räkenskapsåret har huvudsakligen mindre och kompletterande arbeten genomförts. Så har el- och målningsarbeten gjorts i trapphus och tvättstuga och den nyanlagda gården har fått inredning i form av rabatter och ett träd. Efter hyresförhandlingar med fastighetens restaurang har restaurangens imkanal renoverats och en lokal avträtts i källarplan och iordningsställt för separat uthyrning. Även annan lokal har uppgraderats för uthyrning med ventilation, målning och ljusintag. Båda lokalerna är uthyrda. Verksamhetsåret inleddes med två besvärande vattenläckor, den ena från tak och den andra från radiatorrör. Skadorna har reparerats och plåttaket har tätats. En förstudie beträffande energieffektivisering i fastigheten har genomförts och frågan om bredband via fiber aktualiserats.

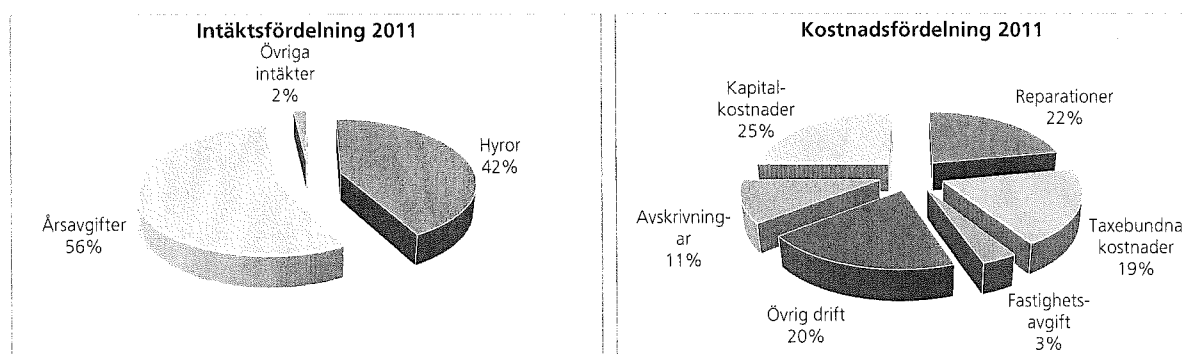
### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Den genomförda förstudien om energieffektivisering följs upp, såsom överväganden om byte av fjärrvärmecentral, injustering av radiatorstammar och värmeåtervinning. En genomgång och systematisk spolning av avloppsstammar inleddes under året. Fastigheten har fått en ny garagedörr. MC-platser har inrättats i garaget.

## Föreningens ekonomi

Under året har felaktigt avdrag för ing. moms 2010 korrigerats.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5420 kvm bostäder och 1604 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	596	593	586	587
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 009	833	828	839
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 659	9 867	9 659	9 659
Elkostnad/kvm totalyta	27	30	23	40
Värmekostnad/kvm totalyta	127	138	125	107
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	13	13	13
Kapitalkostnader/kvm totalyta	243	181	212	327

### Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 497 740
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 835 578
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-347 856
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>-3 681 174</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:  
av fond för yttre underhåll ianspråktagas

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 194 558</b>
	<b>-2 486 616</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	5 038 532	4 654 704
Övriga rörelseintäkter		93 433	81 618
		<b>5 131 965</b>	<b>4 736 322</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-499 166	-448 099
Reparationer		-385 436	-529 087
Periodiskt underhåll		-1 120 419	0
Taxebundna kostnader		-1 321 991	-1 372 368
Övriga driftskostnader		-145 914	-135 844
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-238 418	-235 943
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-498 872	-516 576
Personalkostnader		-209 055	-200 195
Avskrivningar		-729 841	-371 365
		<b>-5 149 112</b>	<b>-3 809 476</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-17 148</b>	<b>926 846</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Utdelning långa placeringar		0	89 533
Ränteintäkter		8 559	6 735
Räntekostnader		-1 704 224	-1 273 298
Räntebidrag		-1 600	14 949
		<b>-1 697 265</b>	<b>-1 162 081</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 714 413</b>	<b>-235 236</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		216 673	0
		<b>216 673</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 497 740</b>	<b>-235 236</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	149 041 195	149 674 864
Pågående byggnation	100 015	0
	<b>149 141 210</b>	<b>149 674 864</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>149 141 210</b>	<b>149 674 864</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 456	3 517
Övriga fordringar	75 064	17 385
Förutbetalda kostnader	76 290	30 442
Upplupna räntebidrag	0	1 600
	<b>152 810</b>	<b>52 944</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	0	120 428
SBC klientmedel i SHB	2 887 369	4 610 749
	<b>2 887 369</b>	<b>4 731 177</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 040 179</b>	<b>4 784 121</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>152 181 388</b>	<b>154 458 985</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		98 987 222	98 987 222
Upplåtelseavgifter		7 255 558	7 255 558
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 552 020	1 204 164
		<b>107 794 800</b>	<b>107 446 944</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 183 435	-1 600 343
Årets resultat		-1 497 740	-235 236
		<b>-3 681 174</b>	<b>-1 835 579</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>104 113 626</b>	<b>105 611 365</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga fonder	Not 8	-3 800	0
		<b>-3 800</b>	<b>0</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	46 500 000	47 500 000
		<b>46 500 000</b>	<b>47 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		539 036	245 913
Skatteskulder		21 465	21 037
Övriga kortfristiga skulder		101 557	140 626
Upplupna kostnader	Not 10	402 336	423 934
Förutbetalda avgifter och hyror		507 169	516 109
		<b>1 571 563</b>	<b>1 347 619</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>152 181 388</b>	<b>154 458 985</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	53 500 000	53 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## 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.

	2011	2010
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5 %	0,5%
Tvättstuga	10,0 %	10,0%

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

Not 1	2011	2010
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 867 538	2 852 395
Hysesintäkter	2 170 994	1 802 309
	<b>5 038 532</b>	<b>4 654 704</b>

### Not 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	151 175	60 167
Fastighetsskötsel enl beställn	59 543	53 108
Snöröjning/sandning	82 251	114 704
Städning entreprenad	158 200	166 043
Mattvätt/Hyrmattor	16 084	14 721
OVK Obl. Ventilationskontroll	1 808	10 122
Hissbesiktning	5 483	1 272
Bevakning	8 003	868
Gård	1 775	1 413
Serviceavtal	2 715	3 949
Förbrukningsmateriel	5 879	12 766
Störningsjour och larm	6 250	0
Brandskydd	0	8 967
	<b>499 166</b>	<b>448 099</b>



<b>Reparationer</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Fastighet förbättringar	21 095	37 457
Hyseslägenheter	9 932	49 601
Brf Lägenheter	11 810	25 217
Lokaler	1 927	36 164
Tvättstuga	6 561	3 788
Sophantering/återvinning	3 160	2 444
Källare	5 912	12 879
Entré/trapphus	10 474	18 491
Lås	29 056	68 192
VVS	5 707	48 460
Värmeanläggning/undercentral	0	9 891
Ventilation	18 557	18 040
Elinstallationer	5 080	9 013
Hiss	51 727	84 991
Tak	22 897	12 617
Fönster	4 656	0
Mark/gård/utemiljö	14 032	31 089
Garage/parkering	29 596	7 216
Skador/klotter/skadegörelse	7 761	9 632
Vattenskada	125 495	43 905
	<b>385 436</b>	<b>529 087</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Byggnad	149 902	0
Lägenhet	11 275	0
Lokaler	392 946	0
Tak	324 472	0
Fasad	62 280	0
Mark/gård/utemiljö	179 545	0
	<b>1 120 419</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	190 649	212 121
Värme	890 071	970 795
Vatten	110 780	89 867
Sophämtning/renhållning	53 791	30 318
Grovsopor	76 701	69 267
	<b>1 321 991</b>	<b>1 372 368</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	64 208	59 564
Markhyra/vägavgift/avgäld	540	0
Kabel-TV	81 166	76 280
	<b>145 914</b>	<b>135 844</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>238 418</b>	<b>235 943</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Kreditupplysning	3 501	2 410
Tele och datakommunikation	680	0
Juridiska åtgärder	65 070	0
Inkassering avgift/hyra	4 531	0
Revisionsarvode extern revisor	15 962	16 195
Föreningskostnader	3 388	8 389
Fritids och Trivselkostnader	649	0
Förvaltningsarvode	138 627	134 910
Förvaltningsarvoden övriga	19 088	234 235
Administration	8 892	6 354
Korttidsinventarier	12 116	0
Konsultarvode	219 189	106 903
Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 180	7 180
	<b>498 872</b>	<b>516 576</b>

#### **Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

#### **Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	161 500	162 500
Sociala kostnader	47 555	37 695
	<b>209 055</b>	<b>200 195</b>

#### **Avskrivningar**

Byggnad	93 403	52 550
Förbättringar	359 609	41 985
Uppskrivning byggnad	276 829	276 829
	<b>729 841</b>	<b>371 365</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **5 149 112** **3 809 476**

**Not 3** **2011-12-31** **2010-12-31**

#### **BYGGNADER OCH MARK**

##### **Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	37 956 276	31 467 905
Nyanskaffningar	96 172	6 488 371
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>38 052 448</b>	<b>37 956 276</b>

##### **Akkumulerad uppskrivning**

Vid årets början	113 454 641	113 454 641
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-276 829	-276 829
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 314 736	-1 037 907
<b>Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp</b>	<b>111 863 076</b>	<b>112 139 905</b>

##### **Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-421 317	-326 782
Årets avskrivningar enligt plan	-453 012	-94 535
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-874 329</b>	<b>-421 317</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **149 041 195** **149 674 864**  
i planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 68 172 393 68 172 393

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	51 400 000	51 400 000
Taxeringsvärde mark	64 552 000	64 552 000
	<b>115 952 000</b>	<b>115 952 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	10 952 000	10 952 000
	<b>115 952 000</b>	<b>115 952 000</b>

**Not 4**

**PÅGÅENDE BYGGNATION**

	2011-12-31	2010-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	100 015	0
	<b>100 015</b>	<b>0</b>

**Not 5**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	2011-12-31	2010-12-31
Brandkontoret försäkring	10 856	9 927
Norrorts plåtslageri	37 114	0
Com hem	20 483	20 515
Securitas Bevakning	2 371	0
Fastighetskötsel	5 466	0
	<b>76 290</b>	<b>30 442</b>

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	98 987 222	0	0	98 987 222
Upplåtelseavgifter	7 348 134	0	0	7 348 134
Ack kostnad för nyupplåtelse	-92 576	0	0	-92 576
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 552 020	347 856	0	1 204 164
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>107 794 800</b>	<b>347 856</b>	<b>0</b>	<b>107 446 944</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 183 435	-347 856	-235 236	-1 600 343
Årets resultat	-1 497 740	-1 497 740	235 236	-235 236
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-3 681 174</b>	<b>-1 845 596</b>	<b>0</b>	<b>-1 835 579</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>104 113 626</b>	<b>-1 497 740</b>	<b>0</b>	<b>105 611 365</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2011	2010
Vid årets början	1 204 164	856 308
Reservering enligt stadgar	347 856	347 856
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 552 020</b>	<b>1 204 164</b>

**Not 8**

**Övriga fonder**

	2011-12-31	2010-12-31
lanspråktagande	-3 800	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>-3 800</b>	<b>0</b>

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2011-12-31	2011-12-31	2010-12-31	
Stadshypotek AB	2,990 %	10 500 000	10 500 000	2013-09-30
Stadshypotek AB	4,300 %	17 000 000	18 000 000	Rörligt 3 mån
Stadshypotek AB	3,570 %	18 000 000	18 000 000	2015-09-30
Stadshypotek AB	2,850 %	1 000 000	1 000 000	Rörligt 3 mån
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>46 500 000</b>	<b>47 500 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>46 500 000</b>	<b>47 500 000</b>	

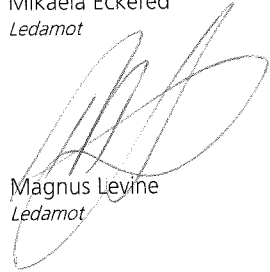
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 800 000 Kr.

Not 10	2011-12-31	2010-12-31
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	15 685	24 022
Värme	105 287	143 983
Extern revisor	16 700	17 000
Arvoden	95 000	94 500
Sociala avgifter	19 300	19 829
Ränta	108 260	108 512
Konsultarvode	0	16 088
Sophämtning	6 461	0
Teknisk förvaltning	35 643	0
	<b>402 336</b>	<b>423 934</b>

STOCKHOLM den 215 2012



Mikaela Eckered  
Ledamot



Magnus Levine  
Ledamot



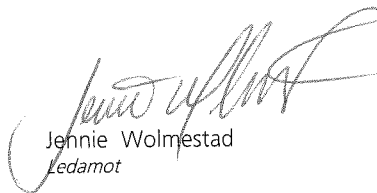
Eva Sederholm  
Ledamot



Joachim Hedenius  
Ledamot



Fredrik Sandebert  
Ledamot



Jennie Wolmestad  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2012



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kälroten 8 i Stockholm, org.nr 769604-8433

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kälroten 8 i Stockholm 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.

#### *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 2011-12-31 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 för föreningen.

### 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 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.

#### *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 revisionssed 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 14 maj 2012



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor