

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen VDSU Fasaden

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

### 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 1994-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2007-05-02 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pelikanen 3	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

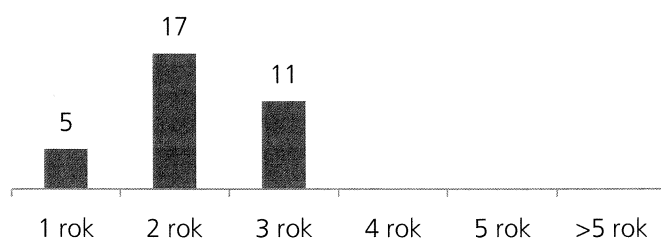
Fastigheterna bebyggdes 1904 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 373 kvadratmeter, varav 2 068 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 305 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



*Cidw*

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Hamilton Jerimiah Andreas	53 kvm	2015-12-31
Gummesson Coaching AB	38 kvm	2015-01-31
Chutney Bar & Matsalar AB	171 kvm	2014-09-30
Lovestore HB	12 kvm	2014-09-30
Reikimusic Studios HB	38 kvm	2013-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Övrigt	Styrelserum källare Bondeg.6

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning trapphus	2011 - 2012	Katarina bangata 19
Nya balkonger	2008	
Rörstambyte	1999	
Hissar installerades 1999	1999	
Omläggning av tak	1999	
Elstambyte	1999	
Nyinstallation hiss	1999	
Omputsning av fasad	1999	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning trapphus	2013	Bondegatan 6

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen VDSU Fasaden
Taskottning	WM-Tak
Trappstädning	Städpoolen
Sophämtning	Sita Sverige AB
Sopsug	Trafikkontoret avd avfall
Hyra mark sopsug trottoar	Stockholms Gat- och fastighetskontor
Hiss service	Otis AB
Fjärrvärme	AB Fortum värme
Elnät	Fortum Markets AB
Elförbrukning	Energibolaget i Sverige AB
Sotning	Peter Sotare AB
Vatten	Stockholm vatten AB
Tomträttsavtal	Stockholms markkontor
Entré mattor	Antarctic städ AB
Nödtelefoner hiss	Telia-Sonera Sverige AB
Tv nät service	Com Hem AB
Sandlåda för sandning	KPK entreprenad AB

### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 31 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

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

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ywonne Elisabet Duberg Stark	Ledamot
Bengt Rejhed	Ledamot
Lars Peter Stark	Ledamot
Per Eric Anders Asplund	Ledamot
Jan Rune Ekström	Ledamot

Johan Olof Sundström	Suppleant
Lars Urban Sköld	Suppleant

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

Per Eric Anders Asplund, Jan Rune Ekström, Lars Urban Sköld och Johan Olof Sundström

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Anita Deurell	Ordinarie Extern	Revaco Revision AB
---------------	------------------	--------------------

### **Valberedning**

Ingrid Ekström	Sammanställande
Jonny Ström	

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-22.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

Ommålning av trapphuset Katarina bangata 19 färdigställdes.

Föreningen som byggherre lät bygga en balkong Katarina bangata 19, samtliga kostnader låg på medlemmen

Ommålning av trapphuset Bondegatan 6 påbörjades.

Föreningen hade grillfest i samband med vårstädningen där ett 20 tal från föreningen deltog.

Problemen med höga radonvärden Bondegatan 6 i källare och en lägenhet är nu åtgärdade och ligger nu långt under gränsvärden.

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

Föreningen kommer att renovera rökluckorna i trapphusen under 2013.

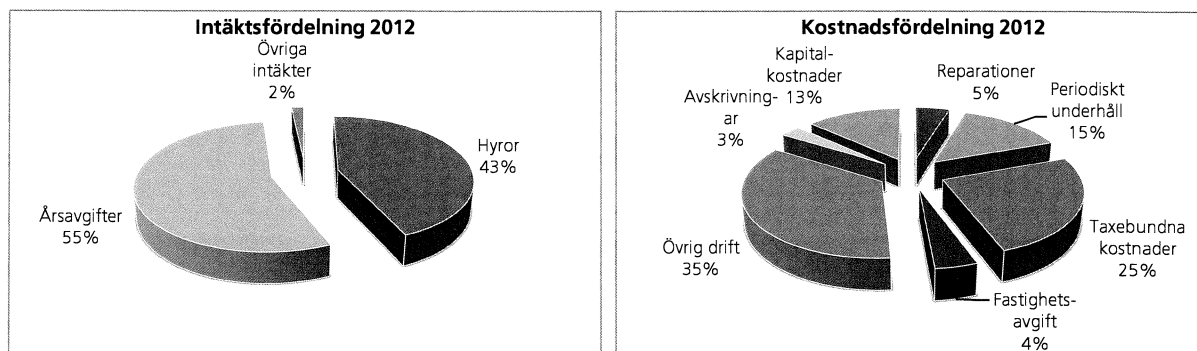


### Föreningens ekonomi

Vi har placerat om föreningens lån och därmed fått lägre räntekostnader.

Styrelsen tog över den tekniska förvaltningen 2011 av fastigheten från SBC, vilket inneburit en besparing för föreningen.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 068 kvm bostäder och 305 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	606	606	604	589
Hyror/kvm hyresrättsyta	2 390	2 266	1 911	1 933
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 552	4 552	4 865	4 865
Elkostnad/kvm totalyta	24	38	46	20
Värmekostnad/kvm totalyta	172	161	174	162
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	19	20	20
Kapitalkostnader/kvm totalyta	126	119	103	110

### 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	-68 111
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-663 737
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 400
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-878 248</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	326 473
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-551 775</b>

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

*Göran*

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 145 321	2 096 052
Övriga rörelseintäkter		36 466	23 411
		<b>2 181 787</b>	<b>2 119 463</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-258 750	-209 675
Reparationer		-106 221	-80 359
Periodiskt underhåll		-326 473	-426 006
Taxebundna kostnader		-566 345	-567 603
Övriga driftskostnader		-312 304	-307 598
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-95 045	-92 966
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-139 334	-110 124
Personalkostnader		-85 160	-79 115
Avskrivningar		-64 136	-55 271
		<b>-1 953 768</b>	<b>-1 928 716</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>228 019</b>	<b>190 747</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 774	3 231
Räntekostnader		-297 904	-282 558
		<b>-296 130</b>	<b>-279 327</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-68 111</b>	<b>-88 580</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		0	18 663
		<b>0</b>	<b>18 663</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-68 111</b>	<b>-69 917</b>

*Gaw*

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader	Not 3	39 504 420
Maskiner och inventarier	Not 4	39 554 462
		48 183
		<u>62 276</u>
		<b>39 552 602</b>
		<b>39 616 738</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>39 552 602</b>	<b>39 616 738</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar		11
Skattefordringar		9
Övriga fordringar		63 608
Förutbetalda kostnader	Not 5	65 687
		6 013
		117 974
		<u>109 854</u>
		<b>187 606</b>
		<b>198 886</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank		4 636
SBC klientmedel i SHB		2 220
		1 002 866
		<u>876 865</u>
		<b>1 007 503</b>
		<b>879 085</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 195 109</b>	<b>1 077 971</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>40 747 711</b>	<b>40 694 709</b>



<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		29 742 597	29 742 597
Upplåtelseavgifter		1 840 441	1 840 441
Fond för yttre underhåll	Not 7	390 816	670 422
		<b>31 973 854</b>	<b>32 253 460</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-810 137	-1 019 825
Årets resultat		-68 111	-69 917
		<b>-878 248</b>	<b>-1 089 743</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>31 095 606</b>	<b>31 163 717</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga fonder (balkonger)	Not 8	94 905	71 618
		<b>94 905</b>	<b>71 618</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	9 000 000	9 000 000
		<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		110 019	88 326
Övriga kortfristiga skulder		41 479	43 696
Upplupna kostnader	Not 10	232 486	191 292
Förutbetalda avgifter och hyror		173 216	136 060
		<b>557 200</b>	<b>459 374</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>40 747 711</b>	<b>40 694 709</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	11 600 000	11 600 000
<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.

	2012	2011
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,10%	0,10%
Balkong/terrass	3,33%	3,33%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Inventarier	20%	20%

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

Not 1	2012	2011
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 198 689	1 198 728
Hysesintäkter	946 632	897 324
	<b>2 145 321</b>	<b>2 096 052</b>

Not 2	2012	2011
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	53 922	53 922
Fastighetsskötsel enligt beställning	7 175	25 638
Snöröjning/sandning	81 877	41 133
Städning entreprenad	57 036	55 606
Städning enligt beställning	5 147	0
Mattvätt/Hyrmattor	11 177	11 177
Sotning	9 403	0
Hissbesiktning	2 302	2 235
Myndighetstillsyn	2 375	1 860
Bevakning	5 822	0
Gemensamma utrymmen	2 622	0
Serviceavtal	15 876	17 472
Förbrukningsmateriel	341	632
Störningsjour och larm	3 677	0
	<b>258 750</b>	<b>209 675</b>



<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	0	2 451
Tvättstuga	3 529	6 185
Sophantering/återvinning	1 787	10 753
Källare	24 817	0
Entré/trapphus	12 868	4 245
Lås	611	4 461
VVS	0	3 359
Ventilation	0	5 336
Hiss	14 323	24 449
Huskropp utvändigt	0	1 287
Fasad	10 724	0
Fönster	0	3 738
Mark/gård/utemiljö	8 579	14 094
Skador/klotter/skadegörelse	28 984	0
	<b>106 221</b>	<b>80 359</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	0	86 015
Källare	0	117 893
Entré/trapphus	265 198	187 294
VVS	0	34 804
Tak	61 275	0
	<b>326 473</b>	<b>426 006</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	57 105	91 024
Värme	408 588	382 952
Vatten	52 186	45 915
Sophämtning/renhållning	48 467	11 580
Grovsopor	0	36 132
	<b>566 345</b>	<b>567 603</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	40 973	36 582
Tomträttsavgäld	260 100	260 100
Kabel-TV	9 328	9 104
Bredband	1 903	1 812
	<b>312 304</b>	<b>307 598</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>95 045</b>	<b>92 966</b>

*Qar*

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	0	429
Tele och datakommunikation	3 567	4 209
Juridiska åtgärder	0	3 677
Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 194
Föreningskostnader	2 964	6 431
Styrelseomkostnader	6 697	3 949
Förvaltningsarvode	69 860	66 908
Förvaltningsarvodena övriga	8 420	2 697
Administration	3 030	4 221
Korttidsinventarier	22 672	0
Konsultarvode	4 755	539
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 870	4 870
	<b>139 334</b>	<b>110 124</b>

#### **Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

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

Styrelse och internrevisor	64 800	60 200
Sociala kostnader	20 360	18 915
	<b>85 160</b>	<b>79 115</b>

#### **Avskrivningar**

Byggnad	39 785	39 785
Förbättringar	10 258	8 644
Inventarier	14 093	6 842
	<b>64 136</b>	<b>55 271</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** **1 953 768** **1 928 716**

**Not 3** **2012-12-31** **2011-12-31**

#### **BYGGNADER**

##### **Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	40 015 640	39 976 914
Nyanskaffningar - Balkonger	0	38 726
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>40 015 640</b>	<b>40 015 640</b>

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

Vid årets början	-461 177	-412 748
Årets avskrivningar enligt plan	-50 043	-48 429
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-511 220</b>	<b>-461 177</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut** **39 504 420** **39 554 462**

#### **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	24 760 000	24 760 000
Taxeringsvärde mark	24 040 000	24 040 000
	<b>48 800 000</b>	<b>48 800 000</b>

#### **Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	43 800 000	43 800 000
Lokaler	5 000 000	5 000 000
	<b>48 800 000</b>	<b>48 800 000</b>

*Gals*

<b>Not 4</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	70 466	26 961
Nyanskaffningar	0	43 505
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>70 466</b>	<b>70 466</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-8 190	-1 348
Årets avskrivningar enligt plan	-14 093	-6 842
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-22 283</b>	<b>-8 190</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>48 183</b>	<b>62 276</b>

<b>Not 5</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	38 822	37 444
Kabel-TV	2 340	2 332
Tomträttsavgäld	65 025	65 025
Bredband	161	151
Tele- och datakommunikation	324	0
Snöröjning	0	4 902
Elkostnader	11 303	0
	<b>117 975</b>	<b>109 854</b>

*Gael*

**Not 6  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	29 742 597	0	0	29 742 597
Upplåtelseavgifter	1 840 441	0	0	1 840 441
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	390 816	146 400	-426 006	670 422
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>31 973 854</b>	<b>146 400</b>	<b>-426 006</b>	<b>32 253 460</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-810 137	-146 400	356 089	-1 019 825
Årets resultat	-68 111	-68 111	69 917	-69 917
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-878 248</b>	<b>-214 511</b>	<b>426 006</b>	<b>-1 089 743</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>31 095 606</b>	<b>-68 111</b>	<b>0</b>	<b>31 163 717</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Vid årets början	670 422	746 701
Reservering enligt stadgar	146 400	146 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-426 006	-222 679
<b>Vid årets slut</b>	<b>390 816</b>	<b>670 422</b>

**Not 8**

**Övriga fonder**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Vid årets början	71 618	49 466
Reservering	23 287	22 152
<b>Vid årets slut</b>	<b>94 905</b>	<b>71 618</b>

**Not 9**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2012-12-31</b>	<b>Belopp 2011-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	2,950 %	3 000 000	0	2016-10-30
Stadshypotek AB	2,910 %	1 500 000	0	Rörligt lån
Stadshypotek AB	2,660 %	3 000 000	0	2014-12-01
Stadshypotek AB	2,870 %	1 500 000	0	Rörligt lån
Stadshypotek AB	0,000 %	0	4 500 000	Löst
Stadshypotek AB	0,000 %	0	4 500 000	Löst
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
		<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>	

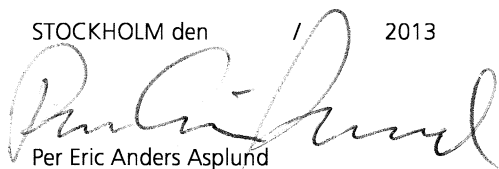


**Not 10**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
El	734	1 486
Värme	67 508	45 211
Sophämtning	2 608	3 115
Extern revisor	12 500	12 500
Arvoden	66 000	64 200
Sociala avgifter	20 737	20 172
Ränta	35 575	44 608
Snöröjning/sandning	26 824	0
	<b>232 486</b>	<b>191 292</b>

STOCKHOLM den 1 / 2013



Per Eric Anders Asplund  
*Ledamot*



Ywonne Elisabet Duberg Stark  
*Ledamot*



Jan Rune Ekström  
*Ledamot*



Bengt Rejhed  
*Ledamot*



Lars Peter Stark  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2013



Anita Deurell  
*Extern revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen VDSU Fasaden**

**org.nr. 769600-1853**

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen VDSU Fasaden 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 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 bostadsrättsföreningens 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 för föreningen.

### **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 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 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.

### ***Uttalanden***

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

Stockholm den 8 maj 2013

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Anita Deurell". The signature is written in a cursive, flowing style.

Anita Deurell

Auktoriserad revisor

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2013</b>	<b>Utfall 2012</b>	<b>Budget 2012</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 199 000	1 198 689	1 199 000
Hyror bostäder	128 000	127 587	128 000
Hyror lokaler momspliktiga	797 000	796 595	809 000
Hyror lokaler	23 000	22 450	23 000
Elintäkter	0	0	6 000
Elintäkter moms	6 000	6 000	0
Värmeintäkter	29 900	30 230	0
Öresutjämning	0	9	0
Övriga intäkter	0	227	0
	<b>2 182 900</b>	<b>2 181 787</b>	<b>2 165 000</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel, entreprenad	-55 000	-53 922	-69 000
Fastighetsskötsel enligt beställning	-15 000	-7 175	-30 000
Snöröjning/sandning	-35 000	-81 877	-50 000
Städning entreprenad	-59 000	-57 036	-58 000
Städning enligt beställning	-5 000	-5 147	0
Mattvätt/Hyrmattor	-11 500	-11 177	-11 000
Sotning	-5 000	-9 403	-5 000
Hissbesiktning	-3 000	-2 302	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-2 375	0
Bevakning	0	-5 822	0
Gemensamma utrymmen	0	-2 622	0
Serviceavtal	-16 000	-15 876	-16 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-341	-5 000
Störningsjour och larm	0	-3 677	0
	<b>-205 500</b>	<b>-258 750</b>	<b>-249 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-70 000	0	-150 000
Tvättstuga	0	-3 529	0
Sophantering/återvinning	0	-1 787	0
Källare	0	-24 817	0
Entré/trapphus	0	-12 868	0
Lås	0	-611	0
Hiss	0	-14 323	0
Fasad	0	-10 724	0
Mark/gård/utemiljö	0	-8 579	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-28 984	0
	<b>-70 000</b>	<b>-106 221</b>	<b>-150 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-100 000	0	-37 500
Entré/trapphus	-225 400	-265 198	-62 500
Tak	0	-61 275	0
	<b>-325 400</b>	<b>-326 473</b>	<b>-100 000</b>
<b>BUDGET</b>			
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-66 500	-57 105	-92 000
Värme	-401 000	-408 588	-365 000
Vatten	-57 000	-52 186	-50 000
Sophämtning/renhållning	-50 000	-48 467	-12 000
Grovsopor	0	0	-33 000
	<b>-574 500</b>	<b>-566 345</b>	<b>-552 000</b>



#### Övriga driftskostnader

Försäkring	-41 700	-40 973	-37 000
Tomträttsavgäld	-260 100	-260 100	-260 100
Kabel-TV	-9 500	-9 328	-9 500
Bredband	-2 000	-1 903	-1 900
	<b>-313 300</b>	<b>-312 304</b>	<b>-308 500</b>

#### Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/kommunal avg.	-96 900	-95 045	-94 700
	<b>-96 900</b>	<b>-95 045</b>	<b>-94 700</b>

#### Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	0	-1 000
Tele och datakommunikation	-4 000	-3 567	-4 000
Revisionsarvode extern revisor	-12 800	-12 500	-13 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 964	-2 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-6 697	-5 000
Förvaltningsarvode	-73 000	-69 860	-70 000
Förvaltningsarvoden övriga	-5 000	-8 420	-5 000
Administration	-2 000	-3 030	-2 000
Korttidsinventarier	0	-22 672	0
Konsultarvode	0	-4 755	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 870	-5 000
	<b>-107 800</b>	<b>-139 334</b>	<b>-107 000</b>

#### Personalkostnader

Styrelsearvode	-66 800	-64 800	-66 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-20 360	-21 000
	<b>-87 800</b>	<b>-85 160</b>	<b>-87 000</b>

#### Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-39 800	-39 785	-40 000
Förbättringar	-10 300	-10 258	-6 400
Inventarier	-14 100	-14 093	-5 400
	<b>-64 200</b>	<b>-64 136</b>	<b>-51 800</b>

#### SA RÖRELSENS KOSTNADER

**-1 845 400**      **-1 953 768**      **-1 700 000**

#### RÖRELSERESULTAT

**337 500**      **228 019**      **465 000**

#### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	1 500	1 096	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	248	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	430	0
Låneräntor	-338 000	-297 904	-346 000
	<b>-336 500</b>	<b>-296 130</b>	<b>-345 000</b>

#### RESULTAT

**1 000**      **-68 111**      **120 000**