

Årsredovisning

för

Brf Stora Mossen 1

769609-1672

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Stora Mossen 1, Stockholms stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 19 februari 2003 tomträtterna till fastigheterna Tvättstugan 5 och 6 i Stockholms stad. Föreningens fastighet består av 8 flerbostadshus, varav två med källare, i 3-4 våningar med totalt 59 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök
2 st 2 rum och kök
29 st 3 rum och kök
21 st 4 rum och kök
3 st 6 rum och kök

Den totala boytan är ca 5 430 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningens tomträtt

Föreningens tomträttsavtal avseende fastigheterna Tvättstugan 5 och 6 gäller fr o m den 4 juni 2003. Förvärvsavtalet mellan föreningen och Stockholms kommun är befriat från avgäld och gäller oförändrat i 20 år t o m den 31 oktober 2021. Tomträttsavgälden skall därefter beräknas på den area som anges i de ritningar enligt vilka bygglov beviljas inklusive eventuell senare tillbyggnad.

Fastighetens tekniska underhåll

Styrelsen har via Fastum anlitat en byggnadsteknisk entreprenör för upprättande av en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år.

För att finansiera förväntade framtida underhåll samt fördela underhållskostnaderna över 30 år, rekommenderas styrelsen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll med 248 700 kr per år (ca 46 kr/kvm). Det bör observeras att stambyte och omdragning av el inte ingår i underhållsplanen. Dessa åtgärder betraktas som en investeringsåtgärd vars årliga kostnader skall täckas av den avskrivning som görs för fastigheten. Ett stambyte kan förväntas behöva genomföras ca år 2057.

BE 10 4

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	3,50	3,51	3,55	3,59	3,69
Lån per kvm bostadsyta kr	8 840	8 840	8 840	8 895	8 987
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	41,03	44,44	44,44	44,72	50,1
Fastighetens belåningsgrad %	22,78	22,75	22,79	22,89	23,08
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	754	754	743	732	732

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån, samtliga hos Stadshypotek, är placerade till följande villkor:

<u>Lånenr</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Skuld 131231</u>
687959	1,92%	2014-03-30	17 000 000
750850	3,74%	2015-10-30	15 500 000
820454	3,49%	2014-10-30	7 600 000
891102	3,18%	2016-10-30	7 100 000
750846	rörligt		<u>800 000</u>
			48 000 000

Ett av föreningens lån förföll i slutet av året. I samband med detta lades lånet om med en bindningstid på 3 månader, då utrymme för medlemmars refinansiering skall finnas. Styrelsen försöker sprida lånen med olika bindningstider för att ge en bra riskspridning och försöker även välja de bindningstider som ger bra räntor.

Vid förra årsstämman fick styrelsen i uppdrag att återigen utreda frågan om kapitaltillskott. Under året har därför en konsult anlitats för att ta fram en tioårsbudget och informationsmaterial som skall presenteras för medlemmarna. Först därefter kan beslut tas om vi skall gå vidare med frågan om kapitaltillskott.

Vid föreningsstämmor i UBC Ekonomisk förening år 2012 beslutade medlemmarna att avveckla den ekonomiska föreningen och dela ut tillgångarna (aktier i Fastum UBC Förvaltning AB) till samtliga medlemmar, i enlighet med stadgarna. Fastum UBC Förvaltning AB har 14 309 aktier och Brf Stora Mossen 1 har den 29 januari 2013 tilldelats 25 aktier. Samtliga aktier har samma röstvärde, en röst per aktie, samt lika rätt till utdelning.

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

UO
Brf Stora Mossen 1

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2004. Bostäder är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år, därefter belastas de med halv fastighetsavgift i fem år. Fr o m år 2015 gäller full fastighetsavgift. År 2008 ersattes fastighetsskatt för bostäder med kommunal fastighetsavgift som uppgick till 1 200 kr/lägenhet vid full avgift. Förljande år sker en indexomräkning.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 85 medlemmar. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett.

Gemensamma lokaler

I fastigheten finns ett styrelserum och en tvättstuga på Enhörningsgränd 6.

Servitut

Föreningen har ett förmånsservitut avseende nyttjandet av område (15 p-platser) på marksamfälligheten Tvättstugan S:9 samt en belastande ledningsrätt för spill och dagvatten.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns med Fastum (tidigare UBC). Ny förvaltare är Marie-Louise Berg.

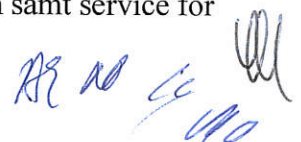
Avgifter

Ingen avgiftshöjning har ägt rum under 2013.

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Från och med 2008 är Fastighetsägarna fastighetsförvaltare för Brf Stora Mossen 1. I avtalet ingår bland annat schemalagd rondering och underhåll av fastigheter, underhållsplan samt service för felanmälan.



Från och med första mars 2011 anlitas Fastighetsägarna för städningen av våra trapphus.

Husens fasader

På grund av missfärgning på vissa fasader har anmälan gjorts till JM. Styrelsen har vid flera tillfällen sammanträffat med representanter för JM för att få saken utredd. Under året har undersökningar gjorts på vissa hus. För undersökningarna har det opartiska konsultföretaget Byggmiljögruppen AB anlits av JM som också står för kostnaderna. Byggmiljögruppen har ännu inte kunnat lämna sin slutrapport över undersökningsresultat. I januari 2014 har kompletterande tryckmätningar påbörjats av samma företag i totalt 19 lägenheter.

Trafik

Öppnandet av två nya hallar vid Stora Mossens IP förväntas medföra ytterligare trafik i området. Obehörig trafik och parkering har redan kunnat konstateras. Samfällighetens styrelse har därför beslutat stänga av dels infarten till Mosskroken från Västerled, samt dels infarten till Mosskroken utmed IP från korsningen med Enhörningsgränd.

Parkeringar

Styrelsens skötsel av parkeringarna fungerar numera väl. I samråd med Samfälligheten arbetar styrelsen för att förhindra obehörig parkering. Det är framför allt besökare till IP som parkerar utan lov.

Information

Adressen till föreningens hemsida är www.storamossen1.se. På hemsidan publiceras löpande information och det finns också en anslagstavla som kan fungera som ett forum för frågor. Då något av allmänt intresse inträffat, delas ett informationsbrev ut till medlemmarna. Nya medlemmar hälsas välkomna i föreningen genom ett särskilt brev som portombud lämnar personligen.

Trädgårdsunderhåll

Rubb & Stubb Trädgårdsskötsel HB har skött trädgårdsarbetet under sommarhalvåret 2013. De har tidigare år haft hand om vår trädgårdsskötsel och anlitas även av Brf Stora Mossen 2 och Samfälligheten. Styrelsen har beslutat att anlita Rubb & Stubb även under 2014.

Under 2013 har medlemmar gjort betydande insatser genom eget arbete i trädgårdarna.

En ny trädgårdsgrupp av intresserade medlemmar har bildats.

Under hösten genomfördes föreningens årliga städdag.

MS
BE NO

Snöröjning och halkbekämpning

Föreningen har, liksom Samfälligheten och Brf 2, tecknat avtal med Abimagruppen AB för snöröjning och halkbekämpning på de entréer, gångvägar och parkeringsplatser som föreningen ansvarar för enligt avtal.

Portombud

I varje hus finns ett portombud som har kontakt med styrelsen avseende bland annat felaktigheter i husen, städning av trapphusen, snöröjning och trädgårdsfrågor.

Stora Mossens Samfällighetsförening

Brf Stora Mossen 1 är en av tre medlemmar, de övriga två är Brf Stora Mossen 2 och Brf Stora Mossen 4, i Stora Mossens Samfällighetsförening (SFF) som bildades den 20 december 2005.

Samfälligheten förvaltar två gemensamhetsanläggningar (ga).

Ga 1 för kör- och gångvägar, markanläggningar, värme- och va-system och grovsoprum, avseende alla tre föreningarna.

Ga 2 för sophus avseende hushållssopor från brf 1 och 4.

Samfällighetens ekonomiska fastighetsförvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen av samfälligheten sköts av Fastum.

Teknisk fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel:

Med Driftia AB har samfälligheten ett löpande 2-årsavtal gällande teknisk förvaltning av samfällighetens anläggningar för värme och vatten. Med F'sons Allservice AB har föreningen avtal gällande vinterskötsel av föreningens vägar och grönområden. Sommarunderhållet sköts av Rubb & Stubb Trädgårdsskötsel HB.

Samfällighetens energimätning och beslut om fördelning av kostnader för värme, tappvarmvatten och tappkallvatten:

Sedan 2011 fördelar Samfälligheten kostnad för värme, tappvarmvatten och tappkallvatten mellan de tre föreningarna efter uppmätt faktisk förbrukning.

Samfällighetens energiutredning:

Samfälligheten förbrukar relativt mycket energi och det förefaller vara höga energiförluster i området som bidrar till den höga förbrukningen. Samfälligheten har tillsatt en utredning för att undersöka orsakerna till detta och försöka hitta möjliga åtgärder för att minska energiförbrukningen. Utredningsgruppens arbete och dialog med JM är inte slutfört.

Handwritten signatures and initials: *ABE*, *AB*, *CC*, and a large stylized signature.

Injustering av värme

Vissa justeringsproblem gällande varmvattens- och värmeförsörjning till Brf 2 är under utredning.

Viktiga händelser efter bokslutsdagen

Amortering av fastighetslån har skett med 300.000 kronor.

Styrelsen har fått information om förestående kostsamma underhållsarbeten på hissarna. På grund av de höga kostnaderna kommer arbetena att fördelas på två år. Turordningen bestäms av incidentstatistik för de senaste tre åren.

Styrelsens sammansättning för Brf Stora Mossen 1 vald vid årsstämman i april 2013:

Reidar Stache ordförande
Nils Danell, kassör
Lars Mårtensson, fastighetstekniska frågor
Birgitta Edling, trädgårdsfrågor
Mathias Debatin, parkeringsfrågor
Anders Larsson, suppleant, sekreterare
Rolf Ingelstam, suppleant
Marie Dahlfors, suppleant, föreningens hemsida
Siri Rinde, suppleant

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda i Enhörningsgränd 6, 167 58 Bromma och på föreningens hemsida www.storamossen1.se.



Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB
Tomas Jonasson Ordinarie

Borev Revisionsbyrå AB
Lars Jonasson Suppleant

Valberedning

Bertil Åman Sammankallande
Karoline Olsson Ledamot

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket den 3 januari 2003.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad förlust	- 915 290
årets vinst	21 391
	- 893 899

behandlas så att

till yttre fonden reserveras	248 700
i ny räkning överföres	-1 142 599
	- 893 899

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

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		4 095 011	4 095 012
Hysesintäkter	1	200 778	211 200
Övriga rörelseintäkter		31 251	81 782
Summa nettoomsättning		4 327 040	4 387 994
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-157 528	-93 271
Driftskostnader	3	-2 005 018	-1 897 592
Administrationskostnader	4	-207 879	-203 529
Fastighetsavgift		-35 695	-40 238
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 406 120	-2 234 630
Avskrivning byggnad		-262 991	-253 608
Avskrivningar övrigt		-5 181	-5 181
Summa avskrivningar		-268 172	-258 789
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 652 748	1 894 575
Resultat från aktier och andelar		47 500	0
Ränteintäkter		1 936	2 743
Räntekostnader		-1 680 793	-1 684 347
Summa kapitalnetto		-1 631 357	-1 681 604
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		21 391	212 971
ÅRETS RESULTAT		21 391	212 971

AE NO E

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	208 829 849	209 092 840
Inventarier och maskiner	6	20 724	25 905
Summa materiella anläggningstillgångar		208 850 573	209 118 745
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	47 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	0
Summa anläggningstillgångar		208 898 073	209 118 745
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		12 924	9 540
Övriga fordringar	8	138 996	164 273
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	410 654	525 863
Avräkningskonto förvaltare		1 201 026	1 243 871
Summa kortfristiga fordringar		1 763 600	1 943 547
<u>Kassa och bank</u>	10		
Kassa och bank		48 068	49 318
Summa kassa och bank		48 068	49 318
Summa omsättningstillgångar		1 811 668	1 992 865
SUMMA TILLGÅNGAR		210 709 741	211 111 610

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

11

Bundet eget kapital

Insatskapital

60 997 000

60 997 000

Upplåtelseavgift

100 003 000

100 003 000

Föreningens fond för yttre underhåll

1 843 788

1 595 088

Summa bundet eget kapital

162 843 788

162 595 088

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-915 290

-879 561

Årets resultat

21 391

212 971

Summa fritt eget kapital

-893 899

-666 590

Summa eget kapital

161 949 889

161 928 498

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

47 700 000

48 000 000

Summa långfristiga skulder

47 700 000

48 000 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

300 000

0

Leverantörsskulder

56 808

544 094

Skatteskulder

75 933

78 647

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

627 111

560 371

Summa kortfristiga skulder

1 059 852

1 183 112

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

210 709 741

211 111 610

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

50 000 000

50 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signatures and initials:
M
BE 10
C

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Föreningens tomträttsavtal redovisas som operationellt leasingavtal.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Avskrivning på byggnad följer fr o m 2007 en progressiv annuitetsplan på 100 år. En progressiv annuitetsplan innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

BE 10 1

Noter

1 Hyresintäkter

	2013	2012
Hyra parkering	202 828	216 250
Outhyrda p-platser	-5 050	-5 050
Hyresint, övr objekt ej moms	3 000	0
	200 778	211 200

2 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Löpande reparationer	42 598	44 918
Reparationer tvättstugan	2 075	11 703
Reparationer ventilation	0	1 563
Reparation hissar	53 105	35 087
Planerat underhåll	59 750	0
	157 528	93 271

3 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel	69 375	68 369
Trädgårdsskötsel	174 853	166 568
Snöröjning/sandning	15 752	24 572
Städning Entreprenad	78 660	75 852
Hiss besiktning	12 020	9 050
Hiss serviceavtal	28 990	28 330
Besiktningsskostnader	2 395	0
Gemensamhetsanläggning 1	315 000	271 000
Gemensamhetsanläggning 2	111 000	0
Övriga driftskostnader	2 494	0
El	194 267	102 430
Uppvärmning	770 000	799 113
Vatten	64 000	73 000
Sophämtning	0	108 713
Fastighetsförsäkring	55 185	51 867
Kabel-TV/Bredband	101 153	101 092
Städdag/Aktivitet	4 656	3 951
Hyra för kontorslokal	1 000	0
Hyra för garage/parkering	0	4 800
Förbrukningsinventarier- och material	4 218	8 885
	2 005 018	1 897 592

Handwritten signatures and initials:
ced
BE NO
u

4 Administrationskostnader

	2013	2012
Telefon & porto	16 359	16 085
IT-kostnader	6 080	2 410
Styrelsearvode	54 000	55 600
Sociala kostn arvode	10 816	14 228
Bilersättning, skattefri	266	0
Revisionsarvode	10 588	9 969
Arvode förvaltning, grundavtal	79 892	80 251
Arvode förvaltning, utöver avtal	11 777	7 265
Föreningsavgifter	5 700	8 063
Övriga administrationskostnader	8 901	4 793
Övriga förvaltningskostnader	0	2 333
Uppdatering av underhållsplan	3 500	2 532
	207 879	203 529

5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	210 825 000	210 825 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	210 825 000	210 825 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 732 160	-1 478 552
Årets avskrivningar	-262 991	-253 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 995 151	-1 732 160
Utgående redovisat värde	208 829 849	209 092 840
Taxeringsvärden byggnader	77 000 000	73 000 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	35 000 000
	117 000 000	108 000 000

6 Inventarier och maskiner

Utemöbler, avskrivningstid 10 år	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	51 810	51 810
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 810	51 810
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-25 905	-20 724
Årets avskrivningar enligt plan	-5 181	-5 181
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 086	-25 905
Utgående redovisat värde	20 724	25 905

Handwritten signatures and initials in blue ink.

7 Värdepapper

Bokfört värde Marknadsvärde

Aktieinnehav i Fastum UBC Förvaltning AB, Org nr 556730-0883	47 500	0
25 st aktier á 1 900:-		

8 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Skattekontot	61 996	60 023
Fordran Samfälligheten (fjärrvärme och vatten 2013)	77 000	0
Fordran Samfälligheten (felaktig avi fakt. okt-dec 2012)	0	104 250
	138 996	164 273

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Com Hem AB	25 288	25 286
Fastum UBC Förvaltning AB	356 656	472 268
Länsförsäkringar	28 710	26 474
BRF NET Svenska Virtuella System AB	0	1 835
	410 654	525 863

10 Kassa och bank

	2013-12-31	2012-12-31
Handelsbanken	48 068	49 318

11 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Upplåtelse-avgift	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 997 000	1 595 088	100 003 000	-879 561	-212 971
Disposition av föregående års resultat		248 700		-35 729	212 971
Årets resultat					21 391
Belopp vid årets utgång	60 997 000	1 843 788	100 003 000	-915 290	21 391

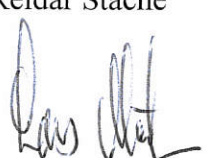
de *BE 10* *4* *01*

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

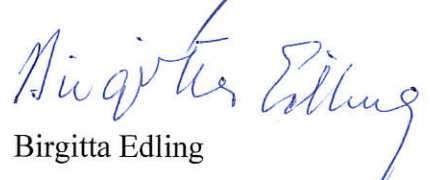
	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	179 797	181 459
Upplupna styrelsearvoden	54 000	54 000
Ber arvode för revision extern	11 000	11 000
Beräknade upplupna soc avg	16 900	16 900
Förskottsbetalda avgifter/hyror	346 686	278 825
F'sons Allservice AB	0	467
Lindbloms KopieringsButik AB	0	203
Fortum Markets AB	16 799	17 517
Zero Interiör AB	1 929	0
	627 111	560 371

Bromma 2014 - 04 - 09

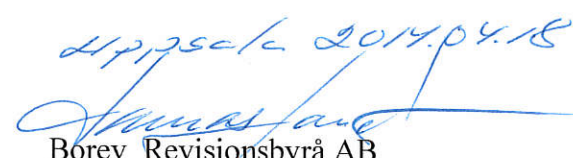

Reidar Stache


Lars Mårtensson


Nils Danell


Birgitta Edling

Mathias Debatin



Borev Revisionsbyrå AB
Revisor

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stora Mossen 1, org.nr. 769609-1672

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Stora Mossen 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 2013 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 2013.

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 ersättningsskyldig 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.

Uppsala den 18 april 2014



Tomas Jonasson

Godkänd revisor