Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Björkslingan

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 2007-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2007-11-19 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Regnbågen 2	2009	Stockholm

Fastigheten är försäkrad via Moderna försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

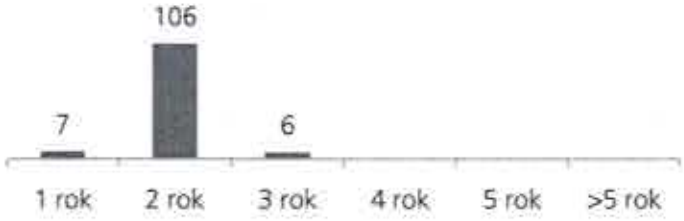
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1949 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7982 kvadratmeter, varav 7446 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 536 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt och 28 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Lagerlokal	1 kvm	
Lagerlokal	33 kvm	2012-05-31
Lagerlokal	15 kvm	2012-05-31
Lagerlokal	32 kvm	2012-02-29
Kontorslokal	60 kvm	2014-11-01
Förråd	21 kvm	
Atelje	63 kvm	2013-03-31
Atelje	59 kvm	2013-01-31
Lagerlokal	1 kvm	

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Tvättstuga och styrelserum	Invigdes 10/2-2011

Byggnadens tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Fönsterrenovering	2011

Planerad åtgärd	År
Takrenovering	2012

Förvaltning

Avtal
Energibevakning AB
SBC

Medlemmar
Antalet medlemslägenheter i föreningen är 128 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 13 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen
Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kristin Elisabet C Löfgren	Ledamot	
Bo Gunnar Arvidson	Ledamot	
Tora Hammar Ledamot	Ledamot	Avgick 29/10
Ulf Peder Eriksson	Ledamot	
Bo Göran Lindahl	Ledamot	
Catrine Helena Ahlman	Suppleant	
Jakob Joen Öhman	Suppleant	
Björn Torsten Löwgren	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Catrine Helena Ahlman och Tora Hammar Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	Åborg revisorer

Valberedning
Ellen Cronholm
Lisen Arvidson
Magnus Egestad

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

1. Projekt

a. Tvättstugan

Den 10 februari var tvättstugeprojektet färdigt och alla medlemmar hade inbjudits till den nybyggda tvättstugan för att hämta ut en personlig lårbricka och för att äta lite snacks och dricka cider.

b. Fönsterrenoveringen

Årets stora projekt har varit den utvändiga renoveringen av samtliga fönster i föreningen. Besiktningsmannen upptäckte att många trösklar ut till balkongerna behövde bytas ut, så detta lades till i projektet under projektets gång. Projektet höll inte budget och tidsplan med anledning av trösklar och p.g.a. att många fönster var rejält ruttna och stora delar fick bytas ut. Kvaliteten på arbetet har dock fått mycket goda omdömen av såväl besiktningsman som projektledare och måiarkunniga inom föreningen.

c. Boendeguide och guide kring ansvarsfördelning

En guide till hur saker och ting fungerar i Brf Björkslingan och vem som ansvarar för vad gällande renovering har skrivits ihop av styrelsen och delats ut till alla boende. Nyinflyttade kommer att få dessa båda skrifter framgent.

d. Trivsel och städdagar

Städdagar har liksom föregående år hålls två gånger, vår och höst. Medlemmarna har då hjälpts åt med att kratta, putsa fönster i uppgångar, plantera blommor osv. Det har både varit trevligt att umgås och dessutom sparat föreningen pengar genom att vi slipper leja ut arbetet. Det har även arrangerats julfika och en kräftskiveknytis.

e. Utemiljö

Utöver städdagar så har vår trädgårdsgrupp kontinueligt planterat växter, vattnat och hållt efter vår innegård. Trädgårdsgruppen är i stort behov av nya medlemmar, så tveka inte att höra av dig till styrelsen om du är intresserad av att vara med.

2. Förvaltning

a. Ny ekonomisk förvaltare

Föreningen har lämnat vår tidigare ekonomiska förvaltare bakom oss, då denna inte levde upp till styrelsens förväntningar. Vi har istället valt en stor och pålitlig förvalatare i SBC från 1 januari 2011. Övergången har bl.a. inneburit betydligt bättre ekonomisk översikt för styrelsen, effektiva åtgärder vid uteblivna avgifter/hyror och bättre service till medlemmarna.

b. Energibevakning och SBC som tekniska förvaltare

Föreningen fortsätter med Energibevakning AB som teknisk förvaltare. Till Energibevakning anmäler medlemmarna fel och brister och förvaltarens representant är ute och kontrollerar föreningens egendom varje vecka. Utöver detta har SBC tagits in för att hjälpa till främst med byggtekniska frågor, årliga besiktningar av fastigheterna och störningsärenden.

d. Underhållsplan på lång sikt från SBC

SBC har tagit fram en långsiktig underhållsplan som visar på vilka brister som finns gällande underhåll och vilka brister som på sikt kan tänkas uppstå. De brister som finns är både mycket små brister som styrelsen i vissa fall redan sett till att få åtgärdade och större brister såsom bristande taksäkerhet och behov av elsanering. Den största åtgärden som finns planerad är fasadrenovering på Halmstads- och SValövsvägen, som dock ligger ett antal år fram i tiden.

e. Årligt besiktningsprotokoll från SBC

Underhållsplanen kommer att följas upp årligen där de brister som åtgärdats kommer att strykas och ev. nya brister kommer att skrivas in.

f. Ny nyckelförvaltare, Söderlås
Föreningen har gått över till att använda Söderlås, som ligger i Skanstull, för att göra nycklar. Energibevakning har också tagit på sig att ta emot ansökningar och skicka dessa vidare till Söderlås, där medlemmen sedan hämtar ut sin nya nyckel.

g. Radonmätning med goda resultat
Radon upptäcktes innan föreningen köpte lägenheterna i de relativt nybyggda lägenheterna i källarplan på Halmstadsvägen. Åtgärder har satts in och korttidsmätningen gav mycket bra resultat. En långtidsmätning ska genomföras våren 2012.

h. Besiktning och åtgärder av lekplatser
Våra lekplatser har besiktigats och fått ett antal anmärkningar. Som en följd av detta har vi på städdagen sågat till staketen runt om lekplatsen. Ombesktning ska genomföras våren 2012.

i. Diverse underhåll hyresgäster
Löpande underhåll, så som byte av kylskåp som gått sönder, och liknande underhåll har skett i de hyreslägenheter där så behövts.

3. Ekonomi
a. Försäljning av hyresrätt
I december fick föreningen tillbaka en hyresrätt som kommer att läggas ut till försäljning i februari 2012.

b. Antalet hyresgäster
Föreningen har 27 hyresgäster som hyr sin bostad.

c. Försäljningar
Tio lägenheter har sålts under 2011.

d. Hyreshöjning med hyresgästerna
Via SBC har förhandling med Hyresgästföreningen skötts om högre hyror. Hyran höjdes under året med 2.4 %.

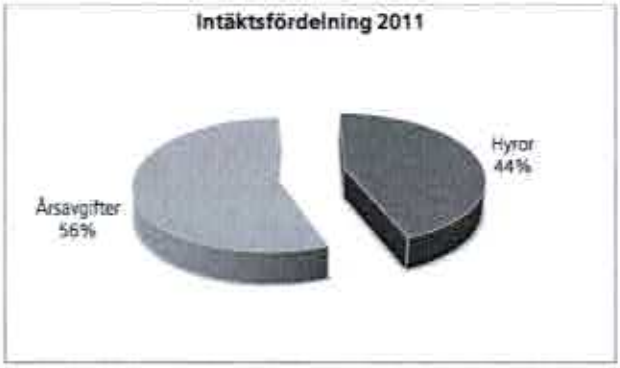
e. Avgiftshöjning årsskiftet 2011/2012
Styrelsen har med anledning av höga utgifter till följs av höjda priser för värme, bygge av tvättstuga, fönsterrenovering m.m. beslutat att avgiften måste höjas för att hålla föreningens ekonomi i balans. Avgifter kommer därför att höjas från 1 januari 2012 med 5 %.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Två hyresrätter som har sagts upp kommer att säljas under våren, innan årsstämman.

Radonmätning har genomförts på Halmstadsvägen med mycket goda resultat. Resultatet har rapporterats till Miljöförvaltningen.

Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2012-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7446 kvm bostäder och 536 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	468	455
Hyror/kvm hyresrättsyta	934	986
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 621	7 155
Elkostnad/kvm totalyta	15	11
Värmekostnad/kvm totalyta	150	158
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	17
Kapitalkostnader/kvm totalyta	139	116

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	-195 618
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-248
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-199 120
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	**-394 986**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	
att i ny räkning överförs	**-394 986**

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

RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER		2011	2010
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	4 679 065	4 736 758
Övriga rörelseintäkter		12 216	14 253
		4 691 281	**4 751 011**
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-684 064	-442 417
Reparationer		-86 877	-222 087
Periodiskt underhåll		-61 250	-89 536
Taxebundna kostnader		-1 502 051	-1 576 413
Övriga driftskostnader		-598 761	-505 368
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-179 261	-178 840
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-460 699	-458 718
Personalkostnader		-112 000	-111 444
Avskrivningar		-116 239	-115 089
		-3 801 202	**-3 699 912**
RÖRELSERESULTAT		**890 079**	**1 051 099**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		17 409	168 166
Räntekostnader		-1 108 393	-923 454
Räntebidrag		5 287	18 053
		-1 085 697	**-737 235**
ÅRETS RESULTAT		**-195 618**	**313 864**

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	115 892 539	116 008 778
Pågående byggnation	Not 4	7 253 063	563 093
		123 145 602	**116 571 871**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**123 145 602**	**116 571 871**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		26 935	0
Övriga fordringar		35 916	0
Förutbetalda kostnader	Not 5	185 612	193 483
Upplupna intäkter		0	983
		248 463	**194 466**
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		0	15 757 830
SBC klientmedel i SHB		459 218	0
		459 218	**15 757 830**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**707 681**	**15 952 296**
SUMMA TILLGÅNGAR		**123 853 283**	**132 524 167**

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		88 092 400	88 092 400
Upplåtelseavgifter		2 792 727	2 792 727
Fond för yttre underhåll	Not 7	422 781	223 661
		91 307 908	**91 108 788**
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-199 368	-314 111
Årets resultat		-195 618	313 864
		-394 986	**-248**
SUMMA EGET KAPITAL		**90 912 922**	**91 108 540**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	31 332 186	39 982 400
		31 332 186	**39 982 400**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	76 216	0
Leverantörsskulder		530 325	698 908
Skatteskulder		199 133	181 956
Övriga kortfristiga skulder		68 952	13 476
Upplupna kostnader	Not 9	306 007	563 360
Förutbetalda avgifter och hyror		427 542	-24 474
		1 608 175	**1 433 226**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**123 853 283**	**132 524 167**
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	40 000 000	40 000 000
Ansvarsförbindelser		**inga**	**inga**

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
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,10%	0,10%

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

Not 1	**2011**	**2010**
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 613 540	2 541 429
Hyresintäkter	2 065 525	2 195 329
	4 679 065	**4 736 758**

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	87 000	87 000
Fastighetsskötsel enl beställn	75 623	63 573
Fastighetsskötsel gård entrepr	27 894	32 500
Fastighetsskötsel gård beställ	64 241	6 688
Snöröjning/sandning	203 638	94 969
Städning entreprenad	160 679	131 411
Sotning	25 631	0
Myndighetstillsyn	16 575	0
Bevakning	6 075	0
Gemensamma utrymmen	498	0
Garage	625	0
Gård	6 945	15 718
Serviceavtal	5 288	9 701
Förbrukningsmateriel	3 353	857
	684 064	**442 417**

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	22 426
Hyreslägenheter	0	-8 635
Lokaler	9 255	0
Gemensamma utrymmen	8 331	0
Tvättstuga	2 427	111 400
Sophantering/återvinning	0	1 625
Entré/trapphus	1 331	0
Lås	14 651	14 728
Installationer	1 499	0
VVS	1 709	27 386
Elinstallationer	16 176	24 022
Bredband	1 868	0
Tak	3 878	9 828
Fönster	4 677	0
Mark/gård/utemiljö	2 889	0
Skador/klotter/skadegörelse	5 513	0
Vattenskada	12 673	19 307
	86 877	**222 087**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	61 250	76 536
Lägenhet	0	13 000
	61 250	**89 536**
Taxebundna kostnader		
El	115 934	84 047
Värme	1 195 019	1 262 208
Vatten	130 257	132 946
Sophämtning/renhållning	48 226	73 112
Grovsopor	12 615	24 100
	1 502 051	**1 576 413**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	50 481	8 388
Tomträttsavgäld	467 812	467 400
Kabel-TV	31 508	29 580
Bredband	48 960	0
	598 761	**505 368**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**179 261**	**178 840**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	9 988	56 524
Juridiska åtgärder	15 760	0
Revisionsarvode extern revisor	53 624	30 450
Föreningskostnader	3 024	8 103
Styrelseomkostnader	2 166	0
Fritids och Trivselkostnader	9 302	0
Förvaltningsarvode	232 934	145 141
Förvaltningsarvoden övriga	98 941	0
Administration	17 358	21 661
Korttidsinventarier	16 702	9 862
Konsultarvode	900	186 977
	460 699	**458 718**

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	85 000	84 800
Sociala kostnader	27 000	26 644
	112 000	**111 444**
Avskrivningar		
Byggnad	116 239	115 089
	116 239	**115 089**
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	**3 801 202**	**3 699 912**

Not 3	**2011-12-31**	**2010-12-31**
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	116 238 893	116 238 893
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**116 238 893**	**116 238 893**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-230 115	-115 026
Årets avskrivningar enligt plan	-116 239	-115 089
Utgående avskrivning enligt plan	**-346 354**	**-230 115**
Planenligt restvärde vid årets slut	**115 892 539**	**116 008 778**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 848 000	54 848 000
Taxeringsvärde mark	44 712 000	44 712 000
	99 560 000	**99 560 000**
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	97 000 000	97 000 000
Lokaler	2 560 000	2 560 000
	99 560 000	**99 560 000**

Not 4	**2011-12-31**	**2010-12-31**
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	7 253 063	563 093
	7 253 063	**563 093**

Not 5	**2011-12-31**	**2010-12-31**
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	42 697	41 941
Kabel-tv	7 750	7 164
Serviceavtal	6 075	5 288
Tomträttsavgäld	116 850	116 850
Bredband	12 240	12 240
Snöröjning	0	10 000
	185 612	**193 483**

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	88 092 400	0	0	88 092 400
Upplåtelseavgifter	2 792 727	0	0	2 792 727
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	422 781	199 120	0	223 661
Summa bundet eget kapital	**91 307 908**	**199 120**	**0**	**91 108 788**
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-199 368	-199 120	313 864	-314 111
Årets resultat	-195 618	-195 618	-313 864	313 864
Summa ansamlad förlust	**-394 986**	**-394 738**	**0**	**-248**
Summa eget kapital	**90 912 922**	**-195 618**	**0**	**91 108 540**

Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	223 661	0
Reservering enligt stadgar	199 120	223 661
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**422 781**	**223 661**

Not 8 **SKULDER TILL KREDITINSTITUT**	**Räntesats 2011-12-31**	**Belopp 2011-12-31**	**Belopp 2010-12-31**	**Villkors-ändringsdag**
SBAB	3,910 %	9 954 201	9 991 200	Rörligt
SBAB	3,910 %	9 954 201	9 991 200	Rörligt
SBAB	3,210 %	10 000 000	10 000 000	Rörligt
SBAB	3,340 %	1 500 000	0	2014-08-22
SBAB	0,000 %	0	10 000 000	
Summa skulder till kreditinstitut		**31 408 402**	**39 982 400**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-76 216	0	
		31 332 186	**39 982 400**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 027 322 Kr.

Not 9	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Arvoden	85 000	84 800
Sociala avgifter	27 000	26 644
Fastighetsskötsel	8 463	0
EL	8 962	0
Värme	142 433	0
Sophämtning	9 149	0
Extern revisor	25 000	0
Övriga interimskulder	0	451 916
	306 007	**563 360**

JOHANNESHOV den 25 / 4 2012

Kristin Elisabet C Löfgren
Ledamot

Bo Gunnar Arvidson
Ledamot

~~Ulf Peder Eriksson~~ Björn Torsten Löwgren
Ledamot

Tora Hammar Ledamot
Ledamot

Bo Göran Lindahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 – 2012

Fredrik Åborg
Godkänd Revisor

ÅBORG REVISORER

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Björkslingan, org.nr 769617-7737

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Björkslingan 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 och verkställande direktörens 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

ÅBORG REVISORER

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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.

Stockholm den 2 maj 2012

Fredrik Åborg

Fredrik Åborg

Godkänd revisor