



*Årsredovisning
för
Brf Ritlaget 3
Kalenderåret 2012*

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för BRF Ritlaget 3 (769619-4575) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01-2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2012

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen köpte fastigheterna Ritningen 3 och Upplagsbordet 3 av Svenska Bostäder den 26 juni 2010. Fastigheterna i vilka man upplåter lägenheter och lokaler byggdes år 1953.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, bostadsrättstillägg samt försäkring mot ohyra.

Föreningens fastigheter är i gott skick. Någon formell besiktning har inte gjorts under 2012, men styrelsen följer rekommendationerna för underhåll i enlighet med den tekniska besiktning som gjordes i samband med övertagandet. Av större rekommenderat underhåll kvarstår endast yttertaken. Besiktning av dessa har gjorts av HSB under året och taken bedöms behöva åtgärdas 2015 - 2016. Även lagstadgad OVK besiktning har gjorts under året. Vi kommer att upprätta en långsiktig underhållsplan under nästa år.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 116 lägenheter har 16 överlåtits under året. Föreningen upplät under året 29 bostäder som hyresrätter och 2 lokaler med hyresrätt. En lägenhet (23 kvm) disponeras av styrelsen. Föreningen hyr ut antennplatser i Upplagsbordet 3.

Antal	Benämning
86	lägenheter (bostadsrätt)
30	lägenheter (hyresrätt)
2	lokaler (hyresrätt)

Lägenhetsytan är 5 988m² och 116m² utgör lokalyta. Tomtytan är 3 170m².

På föreningens fastigheter finns 3 parkeringsplatser varav 2 disponeras av HSB-förvaltning och en hyrs ut till Tandregleringen Vällingby. //

✓

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2012-05-17. På stämman deltog 30 medlemmar. På stämman valdes nedanstående styrelse.

Styrelse

Carl Thunberg	ordförande	(avgick 201303)
Kristina Malmgren	vice ordförande	
Yvonne Jansson	kassör	
Agneta Hägglund	sekreterare	
Tommy Strid	ledamot	
Robert Khamis	ledamot	
Carola Kunze	suppleant	
Mikael Schantli	suppleant	(avgått under året)
Miia Heikkilä	suppleant	(avgick 201301)

Enligt föreningens stadgar väljs styrelsen på 1 år vid ordinarie stämma, varför hela styrelsen avgår samtidigt och ny styrelse väljs. Stadgeändring så att inte hela styrelsen avgår samtidigt kommer att förslås stämman 2013.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor under året har varit auktoriserade revisorn Johan Bucht, Sonora Revision.

Valberedning

Till valberedning utsågs Ludvig Carleson samt Robert Matti. Robert Matti har dock avflyttat från föreningen under hösten 2012. Styrelsen kommer till stämman 2013 att föreslå att val av valberedning skall finnas med på dagordningen för ordinarie årsstämma.

Förvaltning

HSB Stockholm har sköt förvaltningen för år 2012 inom områdena ekonomi, drift/fastighetsskötsel, samt mark och städning. Nya avtal har tecknats med HSB för 2013 för samtliga förvaltningsområden. Ekonomi och städ på 2 år. Drift/fastighetsskötsel samt mark på 1 år.

Väsentliga händelser under året:

Aktiviteter

Ett informationsmöte för medlemmarna hölls den 5:e december bl.a. med anledning av den beslutade avgiftshöjningen för 2013.

Hyror/avgifter

Avgifterna för 2012 har höjts med 4 % medan hyrorna höjts i enlighet med förhandlingarna med hyresgästföreningen.

Styrelsen beslutade att även höja avgifterna för 2013 med 8 %, nästan uteslutande på grund av de felaktiga uppgifterna angående kostnaden för fjärrvärmens i den ekonomiska planen. Se även punkten fjärrvärme nedan.

Fönster

Under året har resterande fönster målats och tätats för en kostnad av 830tkr.



Hissar

Hissarna i nr 10 och 16 har renoverats med nya motorer, linor, ny inredning och ny elektronik för 1,1mkr. ASEKA som var billigast har även fått servicen för samtliga 3 hissar. Övriga tillfrågade som lämnat offerter har varit OTIS och Hissgruppen.

Fjärrvärme

En stor anledning till såväl årets underskott, som tidigare års, är att våra fjärrvärmekostnader varit baserade på totalt felaktiga värden. Den ekonomiska planen, vilken budgeten baserats på, har varit 650tkr, medan den verkliga genomsnittliga kostnaden ha legat på drygt 1mkr. D.v.s. en skillnad på 350tkr. Vi har låtit Fortum göra en s.k. "energikoll" på vår anläggning, vilken visar att med vissa smärre justeringar skulle vi kunna spara cirka 5 %. Fortfarande en skillnad på 300tkr. Styrelsen har därför tillsatt en grupp på tre personer som fått i uppdrag att bl.a. se om det skulle löna att installera annan typ av uppvärmning, exempelvis bergvärme. Detta fordrar en genomgripande ekonomisk analys som vi hoppas kunna vara klar med till årsstämman 2013 för beslut, även andra åtgärder som kan ge kostnadsbesparingar ingår i gruppens uppgifter.

Branden

Åter drabbades vi av mordbränder. Denna gång av tre stycken under två veckor. Detta skapade förutom, en väldig rädsla hos många boende, även en mängd extra kostnader (självrisker på 87tkr) och arbete. Det tog nästan åtta månader innan allt var återställt. Personen som orsakat bränderna, även den 2010, har nu dömts till rättspsykiatrisk vård med särskild utskrivningsprövning. Föreningen har äskat ersättning för självriskkostnaderna plus ränta hos Kronofogdemyndigheten. Vi har också haft kostnader på 150tkr för brandskyddsutrustning vilka icke varit budgeterad. Idag finns brandsläckare samt ledgångsbelysning på varje våningsplan i samtliga tre hus och även i källarna. Trygg Hansa har även godkänt ersättning för förhöjd fjärrvärmekostnad, under de två veckor styrutrustningen var ur funktion, med 28tkr.

Besiktning hyreslägenheter

Cirka hälften av våra hyreslägenheter har besiktigats av HSB. Resterande besiktningar blev avbrutna med anledning av bränderna i februari som tog mycket energi och även medförde stora extra oplanerade kostnader. Resultatet visar att et visst underhåll måste göras inom de närmaste åren till en uppskattad kostnad av 150-200tkr. Gäller framförallt byte av gamla vitvaror samt målningsarbeten.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Lagstadgad OVK besiktning har genomförts under året. Vid besiktningen framkom att luftgenomströmningen kraftigt understeg stadgade minimivärden, varför vi blev tvungna att byta ut alla gamla ventiler mot nya till en icke budgeterad kostnad av 300tkr.

Hemsidan

Arbetet med att förbättra såväl strukturen som uppdateringar av hemsidan har av olika anledningar inte kunnat slutföras under året på det sätt det var planerat. Arbetet fortskrider dock.

Tvättstugan

Fortfarande en del problem med städningen av tvättstugan. I första hand beroende på att de boende som ej städar efter sig. Trots nya anslag på maskinerna, på såväl svenska som engelska förekommer det att man överdoserar samt håller tvättmedel i sköljmedelsfacken med extra kostnader för rensning av dessa. Vi har också haft problem med en nyinstallerad torktumlare. Detta är dock nu åtgärdat.



3G masten

Vi har under året, på boendes begäran, gjort strålningsmätning på våra 3G master, och resultatet visar på att strålningen ligger på ett värde av 1000-del av godkända värden.

Parkeringsplatser

Styrelsen har även under hösten undersökt huruvida föreningen kan arrendera parkeringsplatserna på Vittangigatan, vilka idag ägs och sköts av kommunen. Då det fortfarande råder olika uppfattningar inom kommunen har ärendet till vidare bordlagts.

Övrigt

Förutom fjärrvärmekostnaderna har föreningen drabbats av oförutsedda engångskostnader på cirka 550tkr såsom självrisker, brandskyddsutrustning samt ny ventilation, vilket framförallt drabbat vår likviditet.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen har i något högre takt än rekommenderat i den tekniska besiktningen, genomfört det mesta av förbättringsåtgärderna, och idag återstår endast yttertaken. Den preliminära underhållsplanen måste uppdateras för att vara ajour med utvecklingen. Kostnader för bl.a. ny undercentral och uppgradering av tvättstugan måste beräknas och budgeteras.

Ekonomi

Resultat och ställning

<i>(lämpligen 5 år totalt)</i>	2010	2011	2012		
Nettoomsättning tkr	2636	4465	4552		
Rörelseresultat tkr	330	510	-102		
Resultat efter finansiella poster tkr	-334	-618	-1310		
Balansomslutning tkr	106107	101409	100036		
Avgiftsbortfall %	0	0	0		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	574	574	597		
Fond för yttre underhåll, tkr	0	276	250		

Resultat och ställning

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat(Dispositionsfond)	-1 699 205
Årets resultat	- <u>1 310 668</u>
	-3 009 873

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-683 195
Överföring till yttre underhållsfond	250 000
Balanserat resultat	- <u>2 576 678</u>
	-3 009 873





Org Nr: 769619-4575

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Org.nr: 769619-4575

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 - 2012-12-31



Org Nr: 769619-4575

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

		2012-01-01	2011-01-01
		2012-12-31	2011-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	4 552 980	4 464 554
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 080 133	-3 195 362
Planerat underhåll		-683 195	0
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-170 860	-163 552
Avskrivningar	Not 3	-721 507	-594 960
Summa fastighetskostnader		-4 655 695	-3 953 874
Rörelseresultat		-102 715	510 680
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	19 057	47 520
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 227 010	-1 180 309
Summa finansiella poster		-1 207 953	-1 132 789
Årets resultat		-1 310 668	-622 109

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6

99 214 774

98 010 909

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 7

18 695

18 695

99 233 469

98 029 604

Summa anläggningstillgångar

99 233 469

98 029 604

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

4 400

2 820

Avräkningskonto HSB Stockholm

350 954

2 618 343

Placeringskonto HSB Stockholm

302 601

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8

115 726

140 467

773 682

2 761 630

Kassa och bank

Not 9

29 232

618 074

Summa omsättningstillgångar

802 915

3 379 705

Summa tillgångar**100 036 384****101 409 309**

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3****Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

58 639 410

58 639 410

Upplåtelseavgifter

4 363 182

4 363 182

Underhållsfond

743 499

276 160

63 746 091

63 278 752*Fritt eget kapital*

Ansamlad förlust

-1 699 205

-609 757

Årets resultat

-1 310 668

-622 109

-3 009 873

-1 231 866

Summa eget kapital

60 736 218

62 046 886**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 11

38 500 000

38 500 000

Leverantörsskulder

165 583

326 034

Skatteskulder

22 706

15 712

Övriga skulder

Not 12

7 149

6 686

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

604 728

513 991

Summa skulder

39 300 166

39 362 423**Summa eget kapital och skulder**

100 036 384

101 409 309**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

50 500 000

50 500 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

Kassaflödesanalys	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 310 668	-622 109
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	721 507	594 960
Kassaflöde från löpande verksamhet	-589 161	-27 149
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 160	145 711
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-62 257	-338 145
Kassaflöde från löpande verksamhet	-628 258	-219 584
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 925 372	-1 086 971
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 925 372	-1 086 971
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-6 500 000
Inbetalda insatser	0	2 700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-3 800 000
Årets kassaflöde	-2 553 630	-5 106 555
Likvida medel vid årets början	3 236 418	8 342 973
Likvida medel vid årets slut	682 788	3 236 418

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker med 0,47 % och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd.

För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 3-20 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %. Från och med 1 januari 2013 är skatten 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden styrelse	102 000	109 500
Sociala kostnader	22 716	29 268
	<u>124 716</u>	<u>138 768</u>
Revisorer		
Övriga förtroendevalda/anställda		
Löner och ersättningar	7 500	1 452
Sociala kostnader	2 357	471
	<u>9 857</u>	<u>1 923</u>
Totalt	<u>134 573</u>	<u>140 692</u>
<i>Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.</i>		

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 648 256	2 527 281
	Hyrer	1 892 190	1 864 586
	Bredband	2 700	2 700
	Övriga intäkter	68 265	118 568
	Bruttoomsättning	4 611 411	4 513 135
	Avgifts- och hyresbortfall	-58 377	-48 465
	Hyresförluster	-54	-116
		4 552 980	4 464 554
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	134 573	140 691
	Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	394 299	440 338
	Reparationer	340 437	555 762
	El	145 586	142 280
	Uppvärmning	1 217 953	1 035 934
	Vatten	112 656	92 335
	Sophämtning	191 306	168 158
	Fastighetsförsäkring	41 356	16 435
	Kabel-TV	29 774	29 747
	Övriga avgifter	90 583	85 898
	Förvaltningsarvoden	172 017	295 074
	Tomträttsavgäld	77 489	12 728
	Övriga driftskostnader	132 105	179 981
		3 080 133	3 195 362
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	457 152	457 152
	Om- och tillbyggnad	264 355	137 808
		721 507	594 960
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 699	14 366
	Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 601	0
	Övriga ränteintäkter	13 757	33 153
		19 057	47 520
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 227 007	1 185 291
	Erhållna räntebidrag	0	-4 985
	Övriga räntekostnader	3	3
		1 227 010	1 180 309

**Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3**

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	98 917 574	97 849 298			
Årets investeringar	1 925 372	1 068 276			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 842 946	98 917 574			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-906 665	-311 705			
Årets avskrivningar	-721 507	-594 960			
Utgående avskrivningar	-1 628 172	-906 665			
Bokfört värde	99 214 774	98 010 909			
Taxeringsvärde					
Byggnader	45 674 000	45 674 000			
Mark	26 977 000	26 977 000			
	72 651 000	72 651 000			
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	18 695	0			
Årets investeringar	0	18 695			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 695	18 695			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	115 726	140 467			
Upplupna intäkter	0	0			
	115 726	140 467			
Not 9 Kassa och bank					
Kassa	15 475	8 021			
SBAB	13 757	610 053			
	29 232	618 074			
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 639 410	4 363 182	276 160	-609 757	-622 109
Resultatdisp enl. stämmobeslut			467 339	-1 089 448	622 109
Årets resultat					-1 310 668
Belopp vid årets slut	58 639 410	4 363 182	743 499	-1 699 205	-1 310 668



Org Nr: 769619-4575

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 11	Skulder till kreditinstitut	

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	21150703	3,54%	2012-12-30	8 500 000	0
SBAB	21150789	3,39%	2012-09-30	10 000 000	0
SBAB	21150835	2,64%	2013-05-15	10 000 000	0
SBAB	21150894	3,50%	2015-05-12	10 000 000	0
				38 500 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 38 500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 38 500 000

Not 12	Övriga skulder
---------------	-----------------------

Skattekonto	17	14
Moms	7 132	6 672
	7 149	6 686

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
---------------	---

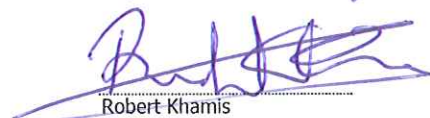
Upplupna räntekostnader	0	0
Förutbetalda hyror och avgifter	378 014	361 684
Fortum Värme	202 333	132 789
Fortum Market	17 934	16 963
Sthlm Vatten	6 447	1 741
Vällingby Låsservice	0	814
Övriga upplupna kostnader	0	0
	604 728	513 991

Stockholm, den 7/5-13


Agneta Häggglund

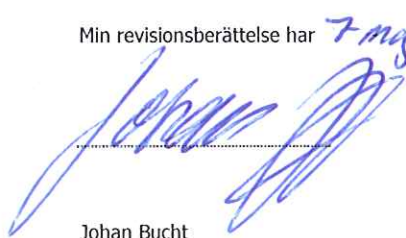

Kristina Malmgren


Yvonne Jansson


Robert Khamis


Tommy Stridh

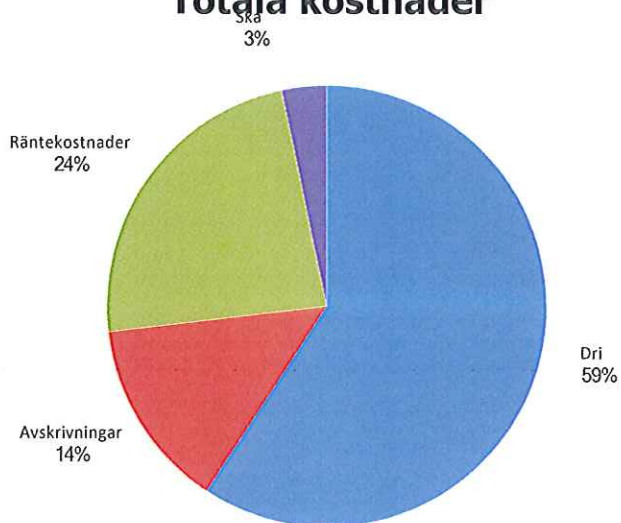
Min revisionsberättelse har 7 maj 2013 lämnats beträffande denna årsredovisning


Johan Bucht

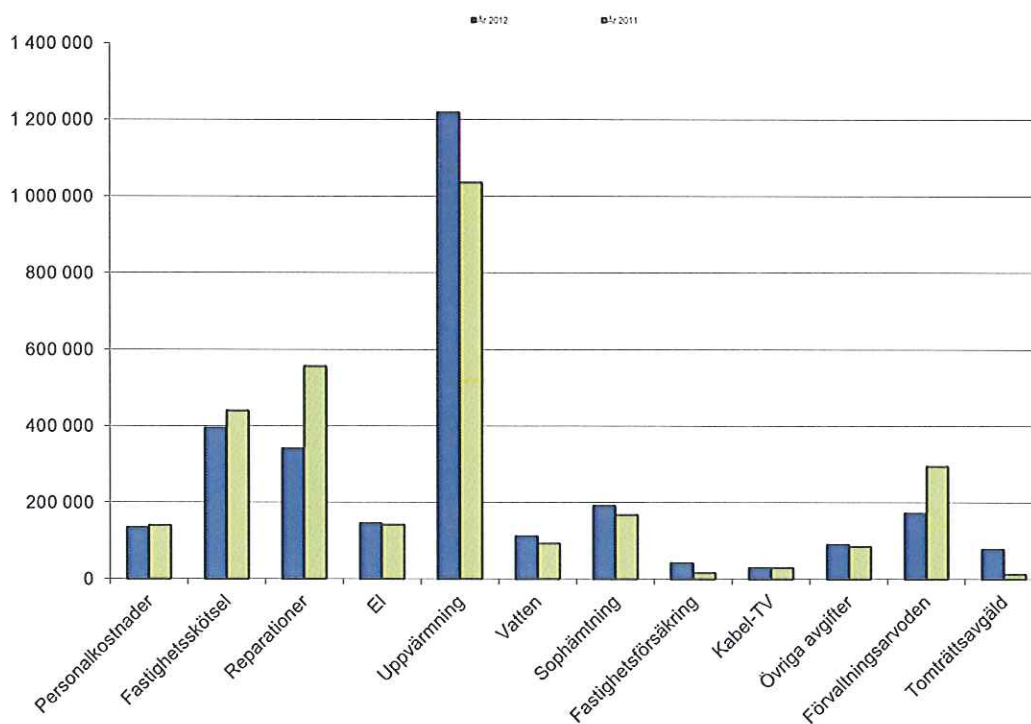


Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Org.nr 769619-4575

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt 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 bolaget 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 bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och 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 Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3s finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

BUCHTS REVISIONSBYRÅ AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lag om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst 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 bolagets vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med lag om ekonomiska föreningar samt bostadsrättslagen.

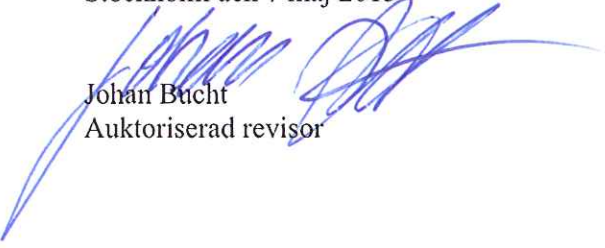
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lag om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 7 maj 2013



Johan Bucht
Auktoriserad revisor