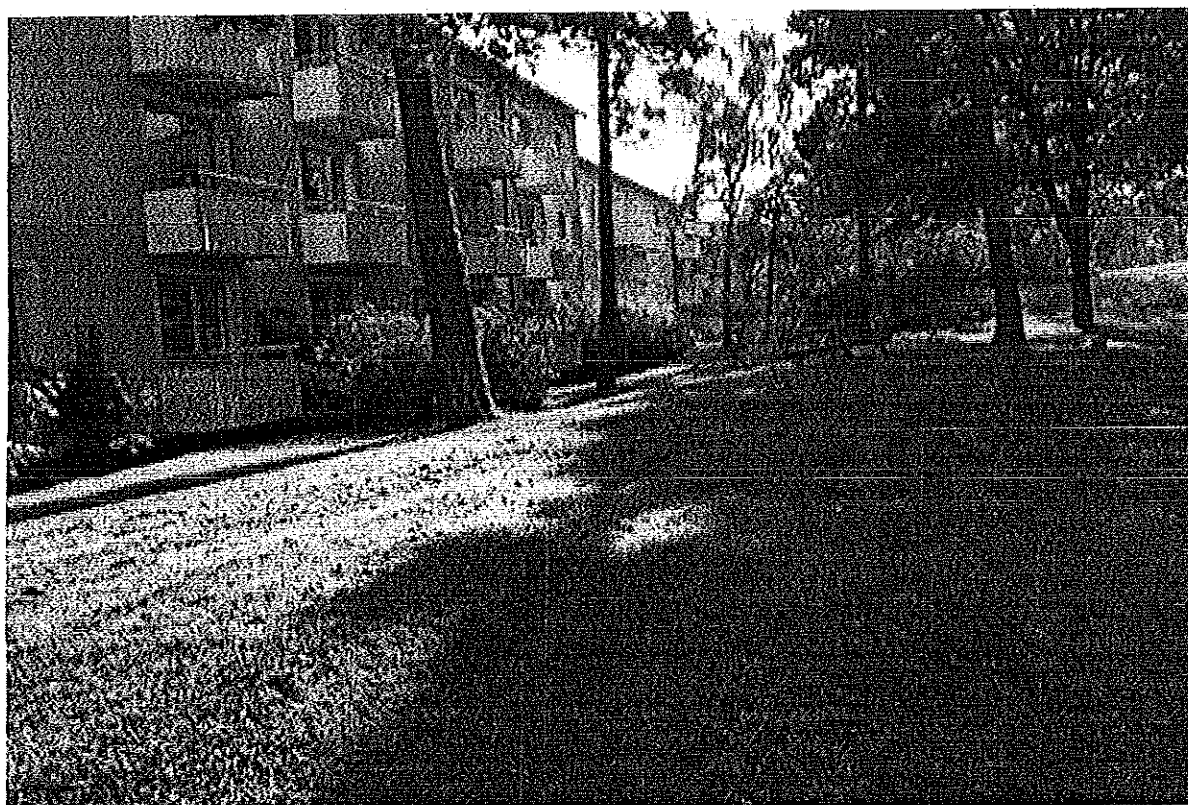


Brf Lyckohjulet 5
769619-6133

BRF Lyckohjulet 5

Verksamhetsberättelse 2013 – 2014



Verksamhetsberättelse

Styrelsen för Brf Lyckohjulet 5 får härmed avge följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2013/2014.

Brf Lyckohjulet registrerades hos Bolagsverket den 1 december 2008 och förvärvade fastigheten Lyckohjulet 5 från Svenska Bostäder den 11 maj 2010 till ett belopp av 60 miljoner kronor.

Föreningens fastighet omfattar Dansbanevägen 6-28 (jämma nummer) i Hägersten. Huskropparna är trevåningshus med källare byggda 1946 samt renoverade 1982. Marken på 7029 kvm är friköpt. Av föreningens 68 lägenheter är 56 lägenheter bostadsrätter och 12 lägenheter är upplåtna med hyresrätt. Av föreningens 8 lokaler är 6 st uthyrda.

	1rum	2rum	3rum
Bostadsrätter	1	3	52
Hyresrätter	1	3	8

Föregående ordinarie årsstämma hölls den 20 maj i Filadelfiakyrkan, Västberga allé 9 i Hägersten. Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret haft följande sammansättning.

Ordinarie ledamöter	Gunnar Palm	omval 1 år
	Anneli Lundqvist	nyval 2 år
	Birgitta Gugg	nyval 2 år
	Monika Vestman	nyval 1 år
	P-O Lidström	(vald 2012 på 2 år)
Suppleanter	Jennie Böman	nyval 1 år
	Petra Nord	nyval 1 år

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 st protokollförda möten inklusive konstituerande möte. På det konstituerande mötet som skedde direkt efter avslutad årsstämma valdes Gunnar Palm till ordförande.

P-O Lidström har valts som sekreterare på samtliga styrelsemöten.

Valberedning Sammankallande

Sven Lindeman
Birgitta Heron
Marie Jatta Dahl

Revisor

Per Engzell, Engzell Revision. Inget val av internrevisor från föreningen skedde.

A

Förvaltning

Under första halvåret 2013 sköttes den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln av Lohtumgruppen AB. Med anledning av att de inte uppfyllde sina åtaganden sade föreningen upp bolaget. Den 1 augusti 2013 tog Ovidius Fastighetsförvaltning över. Reonomi Redovisning & Förvaltning sköter den ekonomiska förvaltningen och städningen ombesörjs av Golvfixarna.

Föreningen har en tvist med företaget Adelsö El AB beträffande renovering av föreningens elledningar. En uppgörelse beräknas kunna träffas under 2014. Föreningen företräds av A&G Advokatbyrå i tvisten.

Under 2013 friställdes en hyresrätt som ombildades till bostadsrätt och inbringade ett försäljningspris på kr 1 750 000. Ytterligare en hyresrätt har återgått till föreningen och beräknas säljas under våren 2014. 7st överlåtelse skedde under 2013.

I januari 2013 löstes ett lån på kr 1.500.000. Av föreningens totala lån hade under 2013 25% rörlig ränta och resterande hade en fast snittränta på ca 3,88%. Under 2014 har ett lån på 6.000.000 omförhandlats till 2,58% ränta mot tidigare 3,49%. Ytterligare ett lån kommer att omförhandlas i maj 2014. Samtliga lån ligger hos SBAB.

En extra föreningsstämma genomfördes den 14 november 2013, för att ändra lydelsen av §4 föreningens stadgar. Den nuvarande lydelsen medger inte att föreningens hyresintäkter från lokaler och lägenheter samt ombildningar till bostadsrätt ska kunna användas till att möta föreningens löpande kostnader. Föreningens föregående revisor påpekade detta vid revisionen av 2012 års räkenskaper. Den slutliga omröstningen av stadgeändringen kommer att ske på den ordinarie föreningsstämman 2014.

Tidigare styrelse har beslutat om byggandet av en lekplats. Sittande styrelse har beslutat att skjuta upp projektet då det var osäkert om kostnaden skulle motsvara värdet för medlemmarna.

I mars 2013 friställdes en lokal på 90 kvm på Dansbanevägen 18. Föreningen har låtit bygga om 65 kvm av lokalen till grovsoprum, barnvagnsrum och cykelrum. Resterande 25 kvm hyrs ut som lagerlokal.

Kärnen för fastighetens hushållsavfall har försetts med lås. Då kärnen är placerade utomhus har det inträffat att även omkringboende i andra fastigheter har slängt sina sopor i föreningens kärn. Förhoppningen är att kostnaden för hushållsavfall ska reduceras.

Under året har en energirådgivare anlåtats för att se vilka möjligheter som finns för att föreningen skulle kunna sänka sina värmekostnader. Rådgivaren har pekat på att värmväxlaren i undercentralen bör bytas ut.

A

Tidigare styrelse hade påbörjat en utredning om installation av bergvärme. En sådan investering skulle kosta ca kr 4.750.000 inklusive moms och anlita konsult inom området uppgav att föreningen skulle göra en besparing på upp till 65% på värmekostnaden. Sittande styrelse har beslutat skjuta på beslut i frågan då projektet behöver utredas ytterligare.

Inför våren har en cykelrensning utförts. Meddelande om att medlemmar och hyresgäster ska märka sina cyklar har satts upp i trappuppgångarna. Omärkta cyklar har därefter flyttats till annan plats i fastigheten och lämnas ut mot beskrivning, ej hämtade cyklar bortforslas.

Resultatet för 2013 visar på underskott kr 1 428.118. Försäljningen av lägenheten kr 1.750.000 redovisas inte över resultaträkningen utan redovisas under eget kapital i balansräkningen. Vidare är kostnader av engångskaraktär resultatförda till ca kr 550.000.

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Till föreningens förfogande står:

Balanserad förlust	-5 059 483
Årets förlust	<u>-1 428.118</u>
	-6 487.601

Att disponeras sålunda

Till reparationsfonden

Avsätts	-500 000
I ny räkning balanseras	<u>-5 987.601</u>
	-6 487.601

A

Resultaträkning		2013-01-01	2012-01-01
Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Föreningens intäkter	1	2 677 837	2 839 206
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-807 902	-544 143
Driftkostnader	3	-1 517 003	-2 108 244
Administration	4	<u>-273 352</u>	<u>-544 837</u>
		-2 598 257	-3 197 224
Resultat före avskrivningar		79 580	-358 018
Avskrivningar	5	-664 447	-660 721
Resultat efter avskrivningar		-584 867	-1 018 739
Resultat från finansiella poster	6	-843 251	-936 688
Årets resultat		-1 428 118	-1 955 427

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	37 766 952	38 158 827
Mark	7	23 014 881	23 014 881
Tvättstuga	7	622 404	659 016
El-renovering	7	2 398 207	2 385 552
Trapphus renovering	7	2 195 804	2 274 226
Säkerhetsdörrar	7	880 543	899 473
Fastighetsnät IT-Bo	8	783 301	813 001
Inventarier	8	<u>68 425</u>	<u>78 200</u>
		67 730 517	68 283 176
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-/avgifts fordran		91 082	123 863
Övriga fordringar	9	35 910	6 483
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>192 459</u>	<u>226 904</u>
		319 451	357 250
Kassa och bank		3 254 175	4 360 963
Summa tillgångar		71 304 143	73 001 389

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		47 970 000	47 070 000
Upplåtelseavgifter		4 081 637	3 231 637
Fond för yttre underhåll		<u>1 000 000</u>	<u>500 000</u>
		53 051 637	50 801 637
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 059 482	-2 604 056
Årets resultat		<u>-1 428 118</u>	<u>-1 955 427</u>
		<u>-6 487 600</u>	<u>-4 559 483</u>
		46 564 037	46 242 154
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>23 963 840</u>	<u>25 500 000</u>
		23 963 840	25 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	12	20 000	0
Leverantörsskulder		256 590	152 409
Skatteskuld		0	21 110
Övriga skulder	13	0	27 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>499 676</u>	<u>1 058 692</u>
		<u>776 266</u>	<u>1 259 236</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 304 143	73 001 389

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr			2013-12-31	2012-12-31
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder och avsättningar</i>				
<i>Uttagna pantbrev i fastigheten:</i>				
Lyckohjulet 5	3 st	SBAB	<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
Summa ställda säkerheter			28 000 000	28 000 000
Ansvarsförbindelser			Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om avvikelser förekommer framgår det av notanteckningarna nedan.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fordringar

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

Intäktsredovisning

Föreningen tillämpar intäktsredovisning enligt BFNAR 2003:3. Som inkomst redovisar föreningen det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Medlemsavgifter och hyror redovisas som intäkt när det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att intäkten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på antagen underhållsplan, enligt föreningens stadgar.

Föreningens beskattning

Föreningen beskattas på följande sätt:

Kommunal fastighetsavgift, tas ut för bostadslägenheter. För 2013 var avgiften kr 1 210 per lägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.

Statlig fastighetsskatt tas ut för lokaler motsvarande 1% av taxeringsvärdet.

13

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1%
Mark	Ingen avskrivning
Tvättstuga	5%
El-renovering	3,34%
Renovering trapphus	3,34%
Säkerhetsdörrar	3,34%
Fastighetsnät IT-Bo	3,34%
Inventarier	10%

Not 1	Föreningens intäkter	2013	2012
<i>Hyres- och avgiftsintäkter</i>			
	Årsavgifter bostadsrätter	1 631 988	1 553 900
	Hyresintäkter bostäder	726 244	734 733
	Hyresintäkter lokaler	294 006	337 106
	Hyresintäkter Parkeringsplatser	3 600	2 100
<i>Sidointäkter</i>			
	Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 216	16 000
	Vidarefakturerade kostnader	3 719	0
	Försäkringsersättning	0	195 300
	Öresutjämning	64	67
		2 677 837	2 839 206

Not 2	Underhållskostnader	2013	2012
<i>Löpande underhåll/reparationer</i>			
	Hyreslägenheter / Lokaler	38 043	12 599
	Ombyggnads-&Överlåtelsebesiktningar	36 875	40 001
	Lägenhetsreparationer	20 017	163 127
	Värme/Ventilation/Sanitet/EI	8 551	26 885
	Huskropp, övrigt	29 491	37 711
	Markytor	<u>131 575</u>	<u>70 655</u>
		264 552	350 978
<i>Periodiskt underhåll/reparationer</i>			
	Hyreslägenheter	79 937	0
	Lokaler	415 013	0
	Tak	0	97 500
	Huskropp, övrigt	0	35 640
	Markytor	<u>48 400</u>	<u>60 025</u>
		543 350	193 165
		807 902	544 143

Not 3 Driftskostnader	2013	2012
Uppvärmning	649 244	640 906
Fastighets el	64 229	65 312
Vatten	105 381	108 210
Sophämtning	87 667	92 129
Städning	96 480	106 239
Snöröjning	51 443	79 500
Kabel TV / Internet	45 886	45 224
Fastighetsförsäkring	21 335	20 896
Förvaltningskostnader	174 984	161 930
Bevakning	53 946	42 677
Kommunalavgift/Fastighetsskatt	103 140	120 000
Förbrukningsmaterial	8 439	103
Skador & självrisker	138 810	679 387
Avgår avdragsgill moms	<u>-83 981</u>	<u>-54 269</u>
	1 517 003	2 108 244

Not 4 Administration	2013	2012
Förbrukningsinventarier	48 621	31 084
Kontorsmaterial	2 608	1 989
Telefon/Data/Internet	6 821	5 261
Kurs för styrelsemedlemmar	16 538	0
Mäklararvode	38 500	112 450
Styrelsearvode	58 481	57 824
Revisionsarvode	19 338	21 625
Konsultarvode	23 669	253 793
Föreningsverksamhet	53 167	51 638
Bankavgifter	3 329	2 550
Övriga externa kostnader	<u>2 280</u>	<u>6 623</u>
	273 352	544 837

Not 5 Avskrivningar	2013	2012
Byggnader	391 875	391 875
Tvättstuga	36 612	36 612
El-renovering	85 533	82 260
Säkerhetsdörrar	32 530	32 077
Renovering trapphus	78 422	78 422
Fastighetsnät IT-Bo	29 700	29 700
Inventarier	<u>9 775</u>	<u>9 775</u>
	664 447	660 721

Not 6 Resultat från finansiella intäkter och kostnader

	2013	2012
<i>Intäkter</i>		
Ränteintäkter	22 778	20 182
Krav- & ränteintäkter, boende	<u>2 230</u>	<u>5 481</u>
	25 008	25 663
<i>Kostnader</i>		
Leverantörer	10 000	1 518
Räntekostnader långfristiga skulder	858 063	960 781
Övriga skulderrelaterade poster	<u>206</u>	<u>52</u>
	868 259	962 351
	<u>843 251</u>	<u>936 688</u>

Not 7 Byggnader och Mark

2013 2012

Byggnader

Föreningens fastighet består av Lyckohjulet 5. Fastigheten hade år 2013 ett taxeringsvärde på tkr 58 086 (54 118) varav markvärde tkr 27 469 (24 013).

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnad	39 187 499	39 187 499
Tvättstuga, nybyggnad	732 240	732 240
El-renovering	2 467 812	0
Säkerhetsdörrar	962 230	920 400
Renovering trapphus	2 352 648	0
Pågående ombyggnation	<u>0</u>	<u>3 743 965</u>
	45 702 429	44 584 104

Nyanskaffningar

El-renovering	98 188	2 467 812
Säkerhetsdörrar	13 600	41 830
Renovering trapphus	0	2 352 648
Pågående ombyggnation	<u>0</u>	<u>-3 743 965</u>
	111 788	1 118 325

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	1 028 672	636 797
Tvättstuga, nybyggnad	73 224	36 612
El-renovering	82 260	
Säkerhetsdörrar	62 757	30 680
Renovering trapphus	<u>78 422</u>	
	1 325 335	704 089

Årets avskrivning enligt plan

Byggnader	391 875	391 875
Tvättstuga, nybyggnad	36 612	36 612
El-renovering	85 533	82 260
Säkerhetsdörrar	32 530	32 077
Renovering trapphus	78 422	78 422
	<u>624 972</u>	<u>621 246</u>

Planenligt restvärde vid årets slut

43 863 910 44 377 094

Mark

23 014 881 23 014 881

Bokfört värde vid årets slut

66 878 791 67 391 975

Not 8 Inventarier	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Fastighetsnät IT-Bo	891 000	891 000
Inventarier	<u>97 750</u>	<u>97 750</u>
	988 750	988 750
<i>Nyanskaffningar</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
	988 750	988 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
<i>Vid årets början</i>		
Fastighetsnät IT-Bo	77 999	48 299
Inventarier	<u>19 550</u>	<u>9 775</u>
	97 549	58 074
<i>Årets avskrivning enligt plan</i>		
Fastighetsnät IT-Bo	29 700	29 700
Inventarier	<u>9 775</u>	<u>9 775</u>
	<u>39 475</u>	<u>39 475</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	851 726	891 201

Not 9 Övriga fordringar	2013	2012
Skattekonto	26 540	3 553
Skattefordran	8 235	0
Mervärdesskatt	<u>1 135</u>	<u>2 930</u>
	35 910	6 483

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Förutbetalda försäkringspremie	7 156	7 025
Förutbetald Stokab	6 981	6 981
Förutbetald Com Hem	4 586	4 488
Bevakning	13 961	13 110
Beräknad försäkringsersättning	<u>159 775</u>	<u>195 300</u>
	192 459	226 904

Not 11 Förändring Eget Kapital

	Insatser	Uppåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 070 000	3 231 637	500 000	-2 604 056	-1 955 427
Under året	900 000	850 000	500 000	-500 000	1 955 427
				-1 955 427	
Årets resultat					-1 428 118
Belopp vid årets utgång	47 970 000	4 081 637	1 000 000	-5 059 482	-1 428 118

Från och med räkenskapsåret 2004 behandlas fonden för yttre underhåll enligt BFNAR 2003:4, vilket innebär att reserverade medel för framtida fastighetsunderhåll redovisas som egen post under rubriken Bundet kapital i balansräkningen. Reservering respektive anspråkstagande skall ske genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Beslut om disponering skall fattas av föreningsstämman.

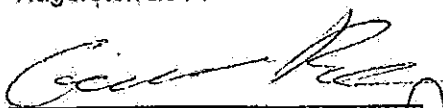
FE

Not 12 Skulder till kreditinstitut					2013	2012
Kreditinstitut	Räntesats	Amortering	Vilkors änd.	Skuld	Skuld	
SBAB	103640 4,460%	0	2014-05-28	6 000 000	6 000 000	
SBAB	103926 3,490%	0	2014-03-04	6 000 000	6 000 000	
SBAB	104000 2,710%	0	3-månader*	5 983 840	6 000 000	
SBAB	104035 3,710%	0	2016-03-12	6 000 000	6 000 000	
SBAB	582194			0	1 500 000	
* Angiven ränta avser ränta på bokslutsdagen				23 983 840	25 500 000	
Avgår kortfristig del				-20 000	0	
Summa långfristig skuld				23 983 840	25 500 000	

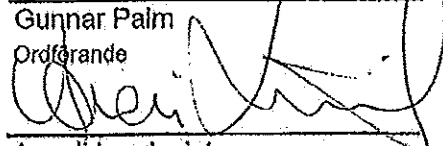
Not 13 Övriga skulder	2013	2012
Avdragen A-skatt	0	13 200
Arbetsgivaravgift	0	13 824
	0	27 024

Not 14 Upplupna kostnader och Förutbetalda infäkter	2013	2012
Föreningsverksamhet	26 427	20 931
Förutbetalda avgifter/hyra	249 783	263 703
Räntekostnader	0	15 488
Revisorsarvode	15 000	15 000
Fjärrvärme	87 528	103 956
Elkostnad	11 995	12 692
Städning	13 225	6 612
Hushålls- och grovsopor	15 202	8 641
Vattenskada styrelserummet	0	417 200
Vattenskada lokal Dansbånevägen 8	0	156 640
Övrigt	80 516	37 829
	499 676	1 058 692

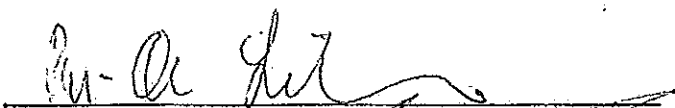
Hägersten 2014-



Gunnar Palm
Ordförande



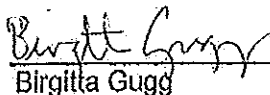
Anneli Lundqvist



Per-Ola Lidström




Monika Vestman



Birgitta Gugg

aviser från styrelseutformningen och har lämnats 2014-05-03

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-



Per Engzell

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckohjulet 5, org.nr 769619,6133

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckohjulet 5 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 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 maj 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på, att så som framgår av årsredovisningen är avgiftsuttaget för lågt för att täcka föreningens kostnader och medger därmed inte heller att det skapas utrymme för reservering för kommande underhåll av föreningens hus.

Stockholm den 3 maj 2014



Per Engzell
Auktoriserad revisor