

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brödkaveln Östersund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 1984-10-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2010-03-22 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brödkaveln 1	1986	Östersund

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

I försäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1987 och består av 12 flerbostadshus.

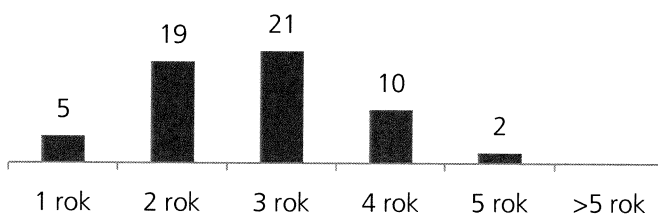
Fastighetens värdeår är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 370 m², varav 3 969 m² utgör lägenhetsyta och 401 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Del i rum för extra frys	0 m ²	Under löpande kontraktstid.
Del i kylrum	0 m ²	Under löpande kontraktstid.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Kvarterslokal	Fritt att använda dagtid för medlemmar.
Gästlägenhet	Uthyres till medlemmars besökare.
Hobbyrum	Fritt att använda för medlemmar.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2013-11-23.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ombyggnation tvättstuga Splintv.12	2013
Dränering förrådshus Splintv.16	2013
Plåtskott nedre del av entréfasad Splintv.14	2013
Bytt garageportar 17-30	2013
Spolning avlopp inifrån lägenheter nr 1-57	2013
Byte trasiga tegelpannor	2013
Brandskyddsinspektion med komplettering av brandvarnare samt inspektion av huvudvattenavstängning och vattenläckage i kök	2013
Åtgärdat takläckage och spolning tak Splintv.6	2013
Målning förrådsfasad Splintv.18	2013
Plåtskott nedre del av entréfasad Splintv.18	2013
Flyttat nedre gästparkeringen för bättre vinterunderhåll	2012
Påbörjat spolning avlopp	2012 - 2013
Bytt garageportar 1-16	2012
Bytt plank uteplats gården 2 - 8	2012
Målat entrétak trähus	2012
Installerat värmeväxlare till torktumlare tvättstuga Splintv. 12	2012
Bytt till astronomiskt ur till utebelysningen	2012
Bytt torktumlare i tvättstuga Splintv. 2	2012
Reparerat och förbättrat soprumsdörr	2012
Tagit bort mossa och rensolat tak på garagehusen samt ersatt trasiga takpannor	2012
Spolat bort mossa på gårdarna med högtrycksvätt	2012
Tagit bort mossa och rensolat tak samt ersatt trasiga takpannor på låga förrådshusen	2012
OVK-besiktning utförd	2011
Bytt expansionskärl	2011
Bytt styrutrustning för värmeregleringen	2011
Bytt ventilationsaggregat i kvartersgården	2011
Byte ventilationsaggregat	2010

Planerat underhåll	År	Kommentar
Plåtskott nedre del av entréfasad	2014	Flerårigt projekt
Renovering invändigt trapphus Splintv. 14	2014	
Byte plastmatta trapphus övre våningsplan Splintv. 2	2014	
Ta bort mossa och renskola tak på låghus	2014	Flerårigt projekt
Byte av armaturer på fasader	2014	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	MVI AB, Lennart Malmliden, Stensjö 115, 83021 Tandsbyn.
Ekonomisk förvaltning	SBC, Box 226, 851 04 SUNDSVALL. Tfn 0771-722722
Hisservice	KONE AB, Stockholm
Städning	Samhall AB, Box 27705, 115 91 Stockholm
Fastighets- och störningsjour	Securitas, Storsjöstråket 15, 831 34 Östersund
Snö och sand, vinterunderhåll	Åke Werner, Chaufförsvägen 1, 83148 Östersund
Grönytor, sommarunderhåll	Marieby Träd & Tomtservice, Öd 376, 83498 Brunflo

Medlemmar

Medlemslägenheter: 57 st.
Överlåtelse under året: 10 st.

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

Styrelsen

Carl Ove Lundblad	Ledamot	
Kjell Christer Paglert	Ledamot	
Ernst Anders Christer Näsström	Ledamot	Ordförande
Ulla Linnéa Eriksson	Ledamot	
Anna Maria Hallin	Ledamot	
Gustav Tage Ölund	Ledamot	Sekreterare
Erland Eriksson	Ledamot	Vice ordförande
Mona Birgitta Gustafsson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mona Birgitta Gustafsson, Anna Maria Hallin, Gustav Tage Ölund, Erland Eriksson och Kjell Christer Paglert.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Eurenus	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Sven-Eric Nyberg	Ordinarie Intern	
Dan Roland Karlsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Lars Gustafsson	Sammanställande
Sven-Erik Jonsson	
Birk Andersen	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Sedan 2010 utförs fastighetskötseln i egen regi av föreningens styrelse/medlemmar i samarbete med MVI AB. För större åtgärder anlitar föreningen externa entreprenörer.

Föreningen har genomfört två städdagar, vår och höst, med många deltagare. I samband med dessa har information om föreningen hållits och gemensam grillning med trevlig samvaro har fått avsluta aktiviteterna.

Den traditionella julgröten avåts i december med underhållning av musiker och sångare.

Styrelsen använder "Styrelsens sida i Vår Brf" för information inom styrelsen och även för information till medlemmarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

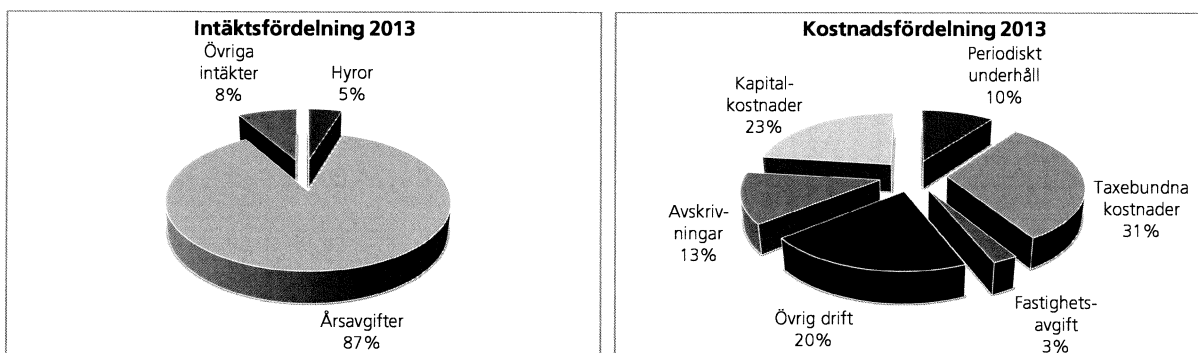
Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2017.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-10-01 med 4 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 969 m² bostäder och 401 m² lokaler.

Nyckeltal*	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	724	717	717	691
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 908	5 009	5 110	5 171
Elkostnad/m ² totalyta	76	77	73	74
Värme kostnad/m ² totalyta	97	95	88	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	22	21	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	157	190	206	201

* Nyckeltalen har räknats om för jämförelseåren pga. att ytuppgifterna har uppdaterats.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	295 259
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	428 389
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-475 000
summa balanserat resultat	248 648

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-300 184
av fond för yttre underhåll ianspråkats	300 184
att i ny räkning överförs	248 648

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 027 820	2 976 767
Övriga rörelseintäkter		274 169	238 740
		3 301 989	3 215 507
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-207 897	-245 000
Reparationer		-28 971	-32 203
Periodiskt underhåll		-300 184	-232 615
Taxebundna kostnader		-928 265	-906 043
Övriga driftskostnader		-106 371	-102 576
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-74 170	-95 790
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-198 704	-182 376
Personalkostnader		-95 354	-73 969
Avskrivningar		-380 069	-376 686
		-2 319 985	-2 247 258
RÖRELSERESULTAT		982 004	968 249
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		649	732
Räntekostnader		-687 394	-830 231
		-686 745	-829 499
ÅRETS RESULTAT		295 259	138 750

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	22 111 595	22 481 514
Maskiner och inventarier	Not 4	33 833	43 983
		22 145 428	22 525 498
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 145 428	22 525 498
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	13 863
Skattefordringar		8 281	0
Övriga fordringar		5 823	10 071
Förutbetalda kostnader	Not 5	74 082	59 923
		88 186	83 857
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		897 680	801 086
		897 680	801 086
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		985 866	884 943
SUMMA TILLGÅNGAR		23 131 294	23 410 440

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 650 999	1 650 999
Fond för yttre underhåll	Not 7	975 366	361 616
		2 626 365	2 012 615
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-46 610	428 390
Årets resultat		295 259	138 750
		248 648	567 140
SUMMA EGET KAPITAL		2 875 013	2 579 755
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	167 393	182 257
		167 393	182 257
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	19 081 908	19 481 732
		19 081 908	19 481 732
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	399 824	399 824
Leverantörsskulder		180 179	346 551
Skatteskulder		0	16 408
Övriga kortfristiga skulder		2 907	3 632
Upplupna kostnader	Not 10	201 705	202 031
Förutbetalda avgifter och hyror		222 365	198 251
		1 006 980	1 166 697
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		23 131 294	23 410 440
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	32 651 000	32 651 000
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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1%	1%
Ventilation	5%	5%
Inventarier	20%	20%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 873 665	2 845 222
Hysesintäkter	154 155	131 545
	3 027 820	2 976 767

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	16 800	17 100
Snöröjning/sandning	58 854	69 136
Städning entreprenad	63 276	61 368
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	16 034
Hissbesiktning	1 383	1 314
Bevakning	8 684	8 160
Gemensamma utrymmen	0	4 925
Gård	2 269	6 591
Serviceavtal	28 957	33 053
Förbrukningsmateriel	27 674	27 320
	207 897	245 000

Reparationer		
Tvättstuga	7 057	13 007
Lås	338	439
VVS	6 149	775
Ventilation	0	3 768
Elinstallationer	0	5 561
Tak	8 622	0
Fönster	1 852	3 345
Balkonger/altaner	4 953	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 308
	28 971	32 203

Not 2 fortsättning	2013	2012
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	81 098	19 375
VVS	12 150	3 750
Tak	0	10 350
Fasad	12 225	0
Mark/gård/utemiljö	0	4 200
Garage/parkering	194 711	194 940
	300 184	232 615
Taxebundna kostnader		
El	331 143	334 757
Värme	422 439	416 737
Vatten	112 233	97 771
Sophämtning/renhållning	62 450	56 778
	928 265	906 043
Övriga driftskostnader		
Försäkring	44 035	40 520
Kabel-TV	62 336	62 056
	106 371	102 576
Fastighetskatt/Kommunal avgift	74 170	95 790
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	3 738	2 276
Tele och datakommunikation	1 980	1 980
Inkassering avgift/hyra	1 200	625
Hyresförluster	13 863	0
Revisionsarvode extern revisor	9 375	7 675
Föreningskostnader	3 157	7 011
Styrelseomkostnader	6 759	10 780
Förvaltningsarvode	67 442	73 150
Förvaltningsarvoden övriga	2 050	0
Administration	4 378	9 942
Korttidsinventarier	17 712	978
Konsultarvode	61 531	60 865
Tidningar facklitteratur	0	1 574
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
	198 704	182 376
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	49 900	24 200
Löner	28 538	44 220
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	259
Sociala kostnader	16 917	5 290
	95 354	73 969

Not 2 fortsättning	2013	2012
Avskrivningar		
Byggnad	334 713	334 713
Förbättringar	35 206	35 206
Maskiner	10 150	6 767
	380 069	376 686
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 319 985	2 247 258
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35 292 731	35 292 731
Utgående anskaffningsvärde	35 292 731	35 292 731
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-12 811 217	-12 441 297
Årets avskrivningar enligt plan	-369 919	-369 919
Utgående avskrivning enligt plan	-13 181 136	-12 811 217
Planenligt restvärde vid årets slut	22 111 595	22 481 514
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 117 300	1 117 300
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 857 000	16 601 000
Taxeringsvärde mark	3 912 000	4 504 000
	20 769 000	21 105 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	20 323 000	20 664 000
Lokaler	446 000	441 000
	20 769 000	21 105 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50 750	0
Nyanskaffningar	0	50 750
Utgående anskaffningsvärde	50 750	50 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 767	0
Årets avskrivningar enligt plan	-10 150	-6 767
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 917	-6 767
Redovisat restvärde vid årets slut	33 833	43 983

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	46 558	41 675
Kabel-TV	15 599	15 582
Bevakning	2 303	2 171
Vatten	9 127	0
Tele och datakommunikation	495	495
	74 082	59 923

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämman beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 650 999	0	0	1 650 999
Fond för yttre underhåll	975 366	475 000	138 750	361 616
Summa bundet eget kapital	2 626 365	475 000	138 750	2 012 615
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	-46 610	-475 000	0	428 390
Årets resultat	295 259	295 259	-138 750	138 750
Summa fritt eget kapital	248 648	-179 741	-138 750	567 140
Summa eget kapital	2 875 013	295 259	0	2 579 755

Not 7	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	361 616	302 616
Reservering enligt stadgar	475 000	0
Reservering enligt stämmobeslut	371 365	59 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-232 615	0
Vid årets slut	975 366	361 616


Not 8	2013-12-31	2012-12-31
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	182 257	214 711
lanspråktagande	-14 864	-32 454
Vid årets slut	167 393	182 257

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Stadshypotek AB	3,860 %	2 983 000	3 045 800	2014-10-30
Stadshypotek AB	3,660 %	3 451 000	3 485 000	2014-10-30
Stadshypotek AB	2,400 %	2 959 563	3 017 693	2014-01-30
Stadshypotek AB	3,230 %	3 359 261	3 461 355	2018-01-30
Stadshypotek AB	2,450 %	3 365 804	3 436 664	2014-10-30
Stadshypotek AB	3,990 %	3 363 104	3 435 044	2014-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		19 481 732	19 881 556	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-399 824	-399 824	
		19 081 908	19 481 732	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 482 612 kr.

Not 10	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	38 661	41 473
Värme	46 251	54 486
Sophämtning	1 373	0
Extern revisor	10 000	10 000
Arvoden	29 250	24 750
Sociala avgifter	5 000	5 000
Ränta	58 467	66 322
Snöröjning	12 703	0
	201 705	202 031

ÖSTERSUND den 7/12 2014



Ernst Anders Christer Näsström
Ordförande



Erland Eriksson
Vice ordförande



Gustav Tage Ölund
Sekreterare



Carl Ove Lundblad
Ledamot



Ulla Linnéa Eriksson
Ledamot



Kjell Christer Paglert
Ledamot

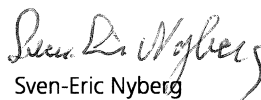


Anna Maria Hallin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/12 2014



Mats Eurenus
Extern revisor



Sven-Eric Nyberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brödkaveln Östersund, org.nr 716414-7972

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brödkaveln Östersund 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brödkaveln Östersund 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 lagen om bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 19/2-13

Mats Eurenus

Auktoriserad revisor

Sven-Eric Nyberg