# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen
## Facklan nr 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

# Förvaltningsberättelse

**Föreningens ändamål**
Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

**Grundfakta om föreningen**
Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2012-03-06 hos Bolagsverket.

**Fakta om vår fastighet**
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|---|---|---|
| Facklan 7 | 2000 | Stockholm |
| Facklan 8 | 2000 | Stockholm |
| Facklan 9 | 2000 | Stockholm |

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

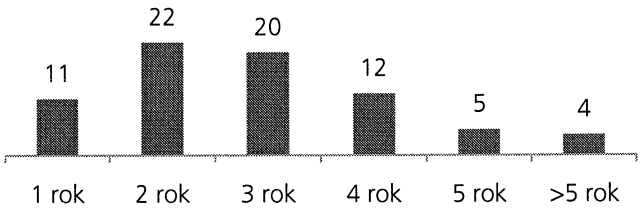
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**
Fastigheterna bebyggdes 1887 - 1890 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1984.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 402 kvadratmeter, varav 7 476 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 926 kvadratmeter utgör lokalyta.

**Lägenheter och lokaler**
Föreningen upplåter 72 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 9 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:




Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Byggnadernas tekniska status**
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|---|---|
| Tvättstuga | 2012 | Nya maskiner. |
| Renovering av trapphus | 2012 - 2013 | Renovering av trapphusen har påbörjats och kommer att pågå under kommande år. |

**Förvaltning**

| Avtal | Leverantör |
|---|---|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetsförvaltning | Mårths & Repus Fastighetsförvaltning AB |

**Medlemmar**
Antalet medlemslägenheter i föreningen är 74 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 12 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

**Styrelsen**
Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | | |
|---|---|---|
| Margaretha O'Carroll | Ordförande | |
| Susanne Flyckt Sandström | Vice ordförande | |
| Christian Drougge | Sekreterare | |
| Ove Bertills | Kassör | |
| Helena Fällås | Fastighetsansvarig | |
| Mikael Malmström | Fastighetsansvarig | |
| Ida Alfsdotter-Thoor | Ledamot | Informationsansvarig |
| Per Örnéus | Ledamot | Trivselansvarig |

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**
Margaretha O'Carroll, Helena Fällås, Mikael Malmström och Per Örnéus

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

**Revisorer**

| | | |
|---|---|---|
| Jörgen Götehed | Ordinarie Extern | BoRevision AB |
| Nina Strandberg | Ordinarie Intern | |
| Mona Andersson | Suppleant Intern | |

**Valberedning**

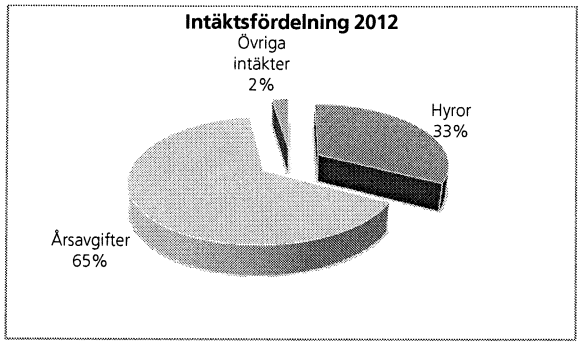
| | |
|---|---|
| Ann Marie Janson Lang | Sammankallande |
| Olov Berg | |
| Erik Mjöberg | |

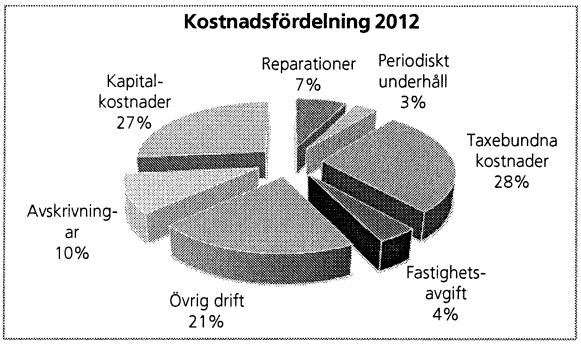
**Stämmor**
Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-31.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**
- Renovering av trapphusen har inletts
- Upprustning av tvättstugan med nya maskiner
- 29 msek av föreningens lån om totalt 53,5 msek har bundits till fast ränta varav 20 msek fram till 2017-09-28 till 3,04 % och 9 msek fram till 2015-09-28 till 2,82 %. Samtliga föreningens lån är nu bundna de närmaste två åren till en genomsnittlig ränta om 3,19 %.
- Ekonomisk 10-årsplan har framtagits och presenterats på ordinaries föreningsstämma.

**Föreningens ekonomi**
Styrelsen har fortsatt arbeta för att minska både de fasta och rörliga kostnaderna för att föreningen ska fortsätta göra ett positivt resultat.

Fördelning intäkter och kostnader:




Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 476 kvm bostäder och 926 kvm lokaler.

I samband med byte till ny förvaltare har årsredovisningens uppställningsform och klassificering ändrats vilket påverkar nyckeltalen.

| Nyckeltal | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|---|---|---|---|---|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 567 | 567 | 561 | 523 |
| Hyror/kvm hyresrättsyta | 1 710 | 1 579 | 1 538 | 1 678 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 7 449 | 7 449 | 7 449 | 7 449 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 22 | 23 | 24 | 28 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 155 | 137 | 149 | 145 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 13 | 13 | 13 | 14 |
| Kapitalkostnader/kvm totalyta | 196 | 204 | 182 | 198 |

**Skatter och avgifter**
För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 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 | 97 501 |
| ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond | -9 720 361 |
| **summa ansamlad förlust** | **-9 622 860** |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

| | |
|---|---|
| **att i ny räkning överförs** | **-9 622 860** |

I de nya stadgarna har

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

| **RESULTATRÄKNING**<br>**1 JANUARI - 31 DECEMBER** | | **2012** | **2011** |
|---|---|---|---|
| **RÖRELSENS INTÄKTER** | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 6 127 750 | 5 970 752 |
| Övriga rörelseintäkter | | 152 844 | 404 927 |
| | | **6 280 594** | **6 375 679** |
| **RÖRELSENS KOSTNADER** | Not 2 | | |
| Fastighetskostnader | | -779 086 | -415 226 |
| Reparationer | | -463 094 | -601 463 |
| Periodiskt underhåll | | -209 820 | -189 629 |
| Taxebundna kostnader | | -1 720 757 | -1 575 831 |
| Övriga driftskostnader | | -253 243 | -129 982 |
| Fastighetsskatt/Fastighetsavgift | | -262 080 | -254 688 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -206 699 | -552 583 |
| Personalkostnader | | -45 886 | -131 400 |
| Avskrivningar | | -639 427 | -626 267 |
| | | **-4 580 093** | **-4 477 069** |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **1 700 501** | **1 898 610** |
| **RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER** | | | |
| Ränteintäkter | | 46 214 | 22 452 |
| Räntekostnader | | -1 649 215 | -1 710 552 |
| | | **-1 603 000** | **-1 688 100** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **97 501** | **210 510** |

| BALANSRÄKNING | | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| Byggnader och mark | Not 3 | 146 312 549 | 146 813 762 |
| Pågående byggnation | Not 4 | 1 462 919 | 0 |
| | | **147 775 468** | **146 813 762** |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **147 775 468** | **146 813 762** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| **KORTFRISTIGA FORDRINGAR** | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 0 | 3 210 |
| Skattefordringar | | 114 976 | 20 972 |
| Övriga fordringar | | 77 775 | 102 223 |
| Förutbetalda kostnader | Not 5 | 57 724 | 106 506 |
| | | **250 474** | **232 911** |
| **KASSA OCH BANK** | | | |
| Kassa och bank | | 1 952 | 2 415 725 |
| SBC klientmedel i SHB | | 2 336 025 | 189 918 |
| | | **2 337 977** | **2 605 643** |
| **SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | **2 588 451** | **2 838 554** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **150 363 919** | **149 652 316** |

| BALANSRÄKNING | | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **EGET KAPITAL** | Not 6 | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Inbetalda insatser | | 74 441 969 | 74 441 969 |
| Upplåtelseavgifter | | 30 126 312 | 30 126 312 |
| | | **104 568 281** | **104 568 281** |
| **Ansamlad förlust** | | | |
| Ansamlad förlust | | -9 720 361 | -9 930 871 |
| Årets resultat | | 97 501 | 210 510 |
| | | **-9 622 860** | **-9 720 361** |
| **SUMMA EGET KAPITAL** | | **94 945 421** | **94 847 920** |
| **LÅNGFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 7 | 53 500 000 | 53 500 000 |
| | | **53 500 000** | **53 500 000** |
| **KORTFRISTIGA SKULDER** | | | |
| Leverantörsskulder | | 738 163 | 458 483 |
| Skatteskulder | | 55 364 | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 23 406 | 210 915 |
| Upplupna kostnader | Not 8 | 549 253 | 418 072 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 552 313 | 216 926 |
| | | **1 918 498** | **1 304 396** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **150 363 919** | **149 652 316** |
| **Ställda säkerheter** | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 7 | 73 100 000 | 73 100 000 |
| **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.

I samband med byte av ekonomisk förvaltare 2012 har årsredovisningens uppställningsform och klassificering ändrats. Detta innebär att resultaträkningen inte särredovisas med jämförliga belopp för enskilda poster. 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. Byggnaden har progressiv avskrivningsplan beräknad på 100 år.

| | 2012 | 2011 |
|---|---|---|
| **AVSKRIVNINGAR** | | |
| Byggnader | 0,33 % | 0,32 % |
| Fastighetsförbättringar | 0,50 - 5,00 % | 0,50 - 5,00 % |
| Värmeanläggning | 6,66 % | 6,66 % |
| Ventilation | 5,00 % | 5,00 % |
| Soprum/sophus | 5,00 % | 5,00 % |
| Tak | 5,00 % | 5,00 % |

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

| **Not 1** | **2012** | **2011** |
|---|---|---|
| **ÅRSAVGIFTER OCH HYROR** | | |
| Årsavgifter | 4 075 519 | 4 075 536 |
| Hyresintäkter | 2 052 231 | 1 895 216 |
| | **6 127 750** | **5 970 752** |

| **Not 2** | | |
|---|---|---|
| **RÖRELSENS KOSTNADER** | | |
| **Fastighetskostnader** | | |
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 136 574 | 415 226 |
| Fastighetsskötsel enligt beställning | 149 217 | 0 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 2 810 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 190 459 | 0 |
| Städning entreprenad | 130 241 | 0 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 31 298 | 0 |
| Sotning | 11 962 | 0 |
| Hissbesiktning | 6 779 | 0 |
| Myndighetstillsyn | 18 810 | 0 |
| Gemensamma utrymmen | 8 112 | 0 |
| Gård | 10 280 | 0 |
| Serviceavtal | 55 236 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | 17 118 | 0 |
| Störningsjour och larm | 7 510 | 0 |
| Brandskydd | 2 681 | 0 |
| | **779 086** | **415 226** |

| **Not 2 fortsättning** | **2012** | **2011** |
|---|---|---|
| **Reparationer** | | |
| Fastighet förbättringar | 12 179 | 601 463 |
| Hyreslägenheter | 3 400 | 0 |
| Brf Lägenheter | 4 487 | 0 |
| Lokaler | 7 710 | 0 |
| Tvättstuga | 20 294 | 0 |
| Sophantering/återvinning | 7 370 | 0 |
| Källare | 640 | 0 |
| Entré/trapphus | 3 322 | 0 |
| Lås | 1 320 | 0 |
| VVS | 7 331 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 30 248 | 0 |
| Ventilation | 38 393 | 0 |
| Bredband | 2 934 | 0 |
| Hiss | 78 886 | 0 |
| Tak | 19 107 | 0 |
| Fasad | 1 886 | 0 |
| Fönster | 7 618 | 0 |
| Balkonger/altaner | 6 127 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 9 836 | 0 |
| Vattenskada | 200 006 | 0 |
| | **463 094** | **601 463** |
| | | |
| **Periodiskt underhåll** | | |
| Byggnad | 0 | 189 629 |
| Tvättstuga | 27 500 | 0 |
| Lås | 61 683 | 0 |
| VVS | 120 638 | 0 |
| | **209 820** | **189 629** |
| | | |
| **Taxebundna kostnader** | | |
| El | 186 304 | 194 702 |
| Värme | 1 303 078 | 1 149 589 |
| Vatten | 113 319 | 111 642 |
| Sophämtning/renhållning | 43 592 | 119 898 |
| Grovsopor | 74 465 | 0 |
| | **1 720 757** | **1 575 831** |
| | | |
| **Övriga driftskostnader** | | |
| Försäkring | 53 750 | 47 658 |
| Kabel-TV | 79 258 | 82 324 |
| Bredband | 120 236 | 0 |
| | **253 243** | **129 982** |
| | | |
| **Fastighetsskatt/Kommunal avgift** | **262 080** | **254 688** |

| **Not 2 fortsättning** | **2012** | **2011** |
|---|---|---|
| **Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader** | | |
| Kreditupplysning | 2 161 | 0 |
| Tele och datakommunikation | 8 049 | 0 |
| Juridiska åtgärder | 18 897 | 0 |
| Hyresförluster | 0 | 19 391 |
| Revisionsarvode extern revisor | 12 207 | 0 |
| Föreningskostnader | 7 136 | 0 |
| Fritids och Trivselkostnader | 274 | 0 |
| Förvaltningsarvode | 104 819 | 132 490 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 7 571 | 0 |
| Administration | 3 596 | 0 |
| Konsultarvode | 34 459 | 0 |
| Föreningsavgifter | 7 529 | 0 |
| Övriga driftskostnader | 0 | 400 702 |
| | **206 699** | **552 583** |

**Anställda och personalkostnader**
Föreningen har inte haft någon anställd.

| **Följande ersättningar har utgått** | | |
|---|---|---|
| Styrelse och internrevisor | 32 300 | 131 400 |
| Sociala kostnader | 13 586 | 0 |
| | **45 886** | **131 400** |

| **Avskrivningar** | | |
|---|---|---|
| Byggnad | 239 988 | 235 282 |
| Förbättringar | 399 439 | 390 985 |
| | **639 427** | **626 267** |

| | | |
|---|---|---|
| **TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER** | **4 580 093** | **4 477 069** |

| **Not 3** | **2012-12-31** | **2011-12-31** |
|---|---|---|
| **BYGGNADER OCH MARK** | | |
| **Ackumulerade anskaffningsvärden** | | |
| Vid årets början | 152 901 609 | 152 901 609 |
| Nyanskaffningar | 138 214 | 0 |
| **Utgående anskaffningsvärde** | **153 039 823** | **152 901 609** |
| | | |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader** | | |
| Vid årets början | -6 087 847 | -5 461 580 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -639 427 | -626 267 |
| **Utgående avskrivning enligt plan** | **-6 727 274** | **-6 087 847** |
| | | |
| **Planenligt restvärde vid årets slut** | **146 312 549** | **146 813 762** |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 40 880 350 | 40 880 350 |
| | | |
| **Taxeringsvärde** | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 83 902 000 | 83 902 000 |
| Taxeringsvärde mark | 93 932 000 | 93 932 000 |
| | **177 834 000** | **177 834 000** |
| | | |
| **Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande** | | |
| Bostäder | 162 000 000 | 162 000 000 |
| Lokaler | 15 834 000 | 15 834 000 |
| | **177 834 000** | **177 834 000** |

| **Not 4** | **2012-12-31** | **2011-12-31** |
|---|---|---|
| **PÅGÅENDE BYGGNATION** | | |
| Pågående om- och tillbyggnad | 1 462 919 | 0 |
| | **1 462 919** | **0** |

| **Not 5** | **2012-12-31** | **2011-12-31** |
|---|---|---|
| **FÖRUTBETALDA KOSTNADER** | | |
| Kabel-tv | 20 079 | 20 756 |
| Bredband | 29 579 | 31 500 |
| Fastighetsförsäkring | 0 | 53 750 |
| Tele & Datakommunikation | 1 287 | 0 |
| Vattenkostnader | 6 779 | 0 |
| Upplupen ränteintäkt | 0 | 500 |
| | **57 724** | **106 506** |

**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 | 74 441 969 | 0 | 0 | 74 441 969 |
| Upplåtelseavgifter | 30 126 312 | 0 | 0 | 30 126 312 |
| **Summa bundet eget kapital** | **104 568 281** | **0** | **0** | **104 568 281** |
| | | | | |
| **Ansamlad förlust** | | | | |
| Ansamlad förlust | -9 720 361 | 0 | 210 510 | -9 930 871 |
| Årets resultat | 97 501 | 97 501 | -210 510 | 210 510 |
| **Summa ansamlad förlust** | **-9 622 860** | **97 501** | **0** | **-9 720 361** |
| | | | | |
| **Summa eget kapital** | **94 945 421** | **97 501** | **0** | **94 847 920** |

| **Not 7**<br>**SKULDER TILL KREDITINSTITUT** | **Räntesats 2012-12-31** | **Belopp 2012-12-31** | **Belopp 2011-12-31** | **Villkors-ändringsdag** |
|---|---|---|---|---|
| SE-Banken BoLån | 3,040 % | 20 000 000 | 29 000 000 | 2017-09-28 |
| Nordea Hypotek AB | 3,540 % | 14 500 000 | 14 500 000 | 2015-08-19 |
| Stadshypotek AB | 3,300 % | 10 000 000 | 0 | 2015-06-30 |
| Stadshypotek AB | 2,850 % | 9 000 000 | 0 | 2015-09-30 |
| Länsförsäkringar | 0,000 % | 0 | 10 000 000 | Löst 2012 |
| **Summa skulder till kreditinstitut** | | **53 500 000** | **53 500 000** | |
| | | | | |
| **Kortfristig del av skulder till kreditinstitut** | | 0 | 0 | |
| | | **53 500 000** | **53 500 000** | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 500 000 Kr.

| **Not 8** | **2012-12-31** | **2011-12-31** |
|---|---|---|
| **UPPLUPNA KOSTNADER** | | |
| Räntekostnader | 156 761 | 108 269 |
| Arvode styrelse | 41 900 | 95 600 |
| Arvode revisor | 3 000 | 6 000 |
| Sociala avgifter | 14 108 | 28 300 |
| Revisionskostnader | 11 300 | 10 350 |
| Vattenkostnader | 0 | 9 457 |
| Värmekostnader | 214 916 | 148 741 |
| Elkostnader | 22 061 | 2 152 |
| Sophämtning | 6 166 | 7 703 |
| Snöröjning | 54 126 | 0 |
| Reparationskostnader | 24 916 | 0 |
| | **549 254** | **416 572** |

STOCKHOLM den 6/5 2013

Margaretha O'Carroll
*Ordförande*

Susanne Flyckt Sandström
*Vice ordförande*

Christian Drougge
*Sekreterare*

Ove Bertills
*Kassör*

Helena Fällås
*Fastighetsansvarig*

Mikael Malmström
*Fastighetsansvarig*

Ida Alfsdotter-Thoor
*Ledamot*

Per Örnéus
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2013

**Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen.**

Jörgen Götehed
*Extern revisor*

Nina Strandberg
*Intern revisor*

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Facklan nr 7 i Stockholm, org.nr. 716414-2692

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Facklan nr 7 i Stockholm för år 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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Facklan nr 7 i Stockholm för år 2012.

### *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*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 vinst eller förlust 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Anmärkning*

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att styrelsens förslag till vinstdisposition inte innehåller någon reservering till underhållsfond. Enligt föreningens stadgar ska årsavgifterna avvägas så att de motsvarar föreningens kostander samt avsättning till fonder. Skälet till att inget förslag lämnas torde vara att föreningen sedan tidigare år har ansamlade förluster.

Stockholm den 14 maj 2013

| | |
|---|---|
| ..... | ..... |
| Nina Strandberg | Jörgen Götehed |
| Av föreningen vald revisor | BoRevision AB |