

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pyramus 1 & 2

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2005-02-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. oäkta bostadsföretag (oäkta bostadsrättsförening). Det vill säga att av föreningens intäkter så kommer mer än 40 procent från lokaler och hyreslägenheter, föreningen klassas skattemässigt som oäkta, och beskattas som en näringsfastighet, som ett affärsdrivande företag.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Pyramus 1	2009	Stockholm
Stockholm Pyramus 2	2009	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

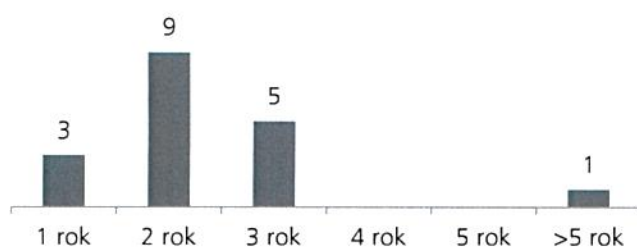
Fastigheternas värdeår är 1974.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 495 m², varav 1 428 m² utgör lägenhetsyta och 1 067 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	98 m ²	2016
Vandrarhem	86 m ²	2014
Vandrarhem	160 m ²	2014
Frisör	25 m ²	2015
Butikshandel, kläder	54 m ²	2017
Tatueringsstudio	40 m ²	2015
Kontor/showroom	40 m ²	2017
Källarlokal	173 m ²	
Restaurang	125 m ²	2016
Restaurang	209 m ²	2016
Kontorslokal	57 m ²	2015

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renoveringar 2013	2013	Under 2013 har följande genomförts: Renovering av hyreslägenhet, mindre fasad och takarbete (snörasskydd mm) samt komplettering till fjärrvärmeanläggning.
Renoveringar 2012	2012	Under 2012 anslöts husen till fjärrvärmesystemet, föreningen investerade i anläggningen. På Lilla Nygatan genomfördes ett stambyte och till Restaurang Franzén installerades ett fläkt och värmesystem.
Renoveringar 2011	2011	Under året avslutades arbetena med stambyten på Tyska Brinken och Stora Nygatan samt underhåll av röckanaler
Renoveringar 2010	2010	2010 påbörjades stambyten på Stora Nygatan (2 av 3 stammar bytta) samt Tyska Brinken. Vattenskada i lokal åtgärdades.
Renoveringar 2009	2009	Ett flertal arbeten påbörjades: Översyn av värmesystemet, läckage på ljusgård, renovering av soprum och lokaler på Tyska Brinken och Stora Nygatan, Fettavskiljare.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Planerat 2014	2014	Takarbete ovanför Tyska Brinken och runt ljusgård

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 16 st.

Överlåtelser under året: 3 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st.

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

Styrelsen

Magnus Kvaernå	Ledamot
Ove Oksvold	Ledamot
Mats Conradson	Ledamot
Linda Boman	Ledamot
Ann-Kristin Kvaernå	Ledamot
Leif Widén	Suppleant
Niklas Jonsson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Jonsson	Ordinarie Extern	Öhrlings Price Waterhouse Coopers AB
----------------	------------------	--------------------------------------

Valberedning

Karin Rankin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Styrelsen har fortsatt att lägga ner mycket tid och arbete på skötseln av föreningens fastigheter och ekonomi. Avtal har omförhandlats och vissa har sagts upp. Föreningen följer en underhållsplan och en långtidsbudget.

Efter flera år med relativt omfattande underhålls- och renoveringsarbeten var 2013 ett lugnare år där ett antal mindre arbeten genomfördes. Under året har vi renoverat upp en hyreslägenhet så den håller god standard. Vi har genomfört takarbeten och mindre fasadarbeten förutom normal fastighetsskötsel.

I föreningen har vi haft två städdagar höst och vår. Styrelsen vill passa på och tacka de som hjälpt till.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2014 kommer vi prioritera taket mot Tyska Brinken (Pyramus 1) som till stora delar kommer bytas ut. Detta arbete har utökas då lägenhet nr 1 genomför en större ombyggnad. Utöver detta kommer vi utföra mindre planerade renoveringar.

Vid en extrastämma beslutades att lägenhet nr 1 delas upp i två lägenheter, nr 1 och nr 2.

Övrig information

Föreningen blev i januari 2014 stämde vid Stockholms Tingsrätt av Reditus Konsult AB, som tidigare ägde lägenhet nr 1. De kräver föreningen på ersättning för de förluster som de anser att föreningen åsamkat dem. Föreningen bestrider samtliga Reditus Konsults krav som vi anser vara felaktiga. I den händelse föreningen skulle bli ersättningsskyldig gör vi bedömningen att det kan föreningen hantera ekonomiskt. Vi väljer i övrigt inte att uttala oss om ev. utfall.

Föreningens ekonomi

Föreningen förvärvade fastigheterna år 2009 och har under de första åren lagt ner stora resurser på renovering och upprustning av fastigheterna, vilket till stor del förklarar tidigare års underskott. Även tidigare juridiska tvister har belastat föreningens ekonomi.

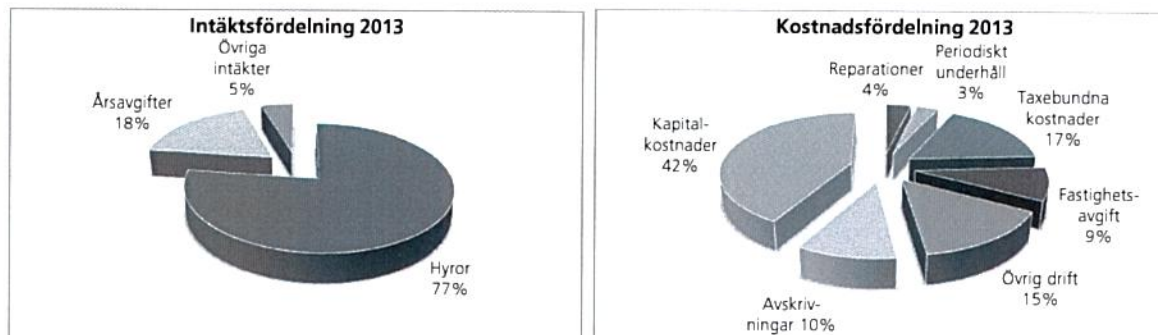
Den styrelse som nu sitter har under sina 2,5 år lagt ner ett omfattande arbete på att få en större stabilitet i föreningen, genom att se över ekonomin och skötseln av föreningen. Uthyrningen av lokaler är prioriterat för att öka och säkra intäkterna. Även årsavgifterna har höjts i omgångar, senast under 2013. Vi räknar dock inte med någon ytterligare höjning av årsavgiften kommande år.

Under 2013 genomfördes enbart ett antal mindre och löpande renoveringsarbeten. För 2014 kommer vi genomföra en relativt omfattande renovering av taket vid Tyska Brinken (Pyramus 1).

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-07-01 med 10 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 428 m² bostäder och 1 067 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	427	406	353	344
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 233	1 848	1 682	1 990
Lån/m ² bostadsrättsyta	24 961	26 832	26 967	28 180
Elkostnad/m ² totalyta	13	25	46	25
Värmekostnad/m ² totalyta	141	168	177	181
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	44	28	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	480	618	573	267

Skatter och avgifter

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.

Föreningen är ett oäkta bostadsföretag. Detta innebär att föreningen uttagsbeskattas för mellanskillnaden av bruksvärdeshyror och årsavgifter. Även medlemmarna beskattas för denna förmån. Kontrolluppgift för detta förmånsvärde (Utdelning m.m. på delägar rätt) har lämnats till Skatteverket. Förmånsvärdet har fått en viss nedsättning med 10 procent beroende på fastighetens värdeår och att medlemmarna själva står för det inre underhållet av sina lägenheter. I medlemmarnas deklaration för förmånsvärdet (Utdelning m.m. på delägar rätt) har medlem rätt till viss nedsättning av förmånsvärdet, det så kallade lättnadsbeloppet. Förmånen deklareras för medlem på separat blankett, K12.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	375 051
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-5 669 106
summa ansamlad förlust	-5 294 055

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-5 294 055**

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

5

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 073 006	2 839 079
Övriga rörelseintäkter		151 379	282 595
		3 224 386	3 121 674
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-122 159	-123 189
Reparationer		-101 205	-112 846
Periodiskt underhåll		-90 389	-683 491
Taxebundna kostnader		-495 217	-603 819
Övriga driftskostnader		-102 459	-93 537
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-245 780	-166 955
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-207 818	-122 658
Personalkostnader		0	96 300
Avskrivningar		-292 190	-292 190
		-1 657 217	-2 102 385
RÖRELSERESULTAT		1 567 169	1 019 289
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		4 721	5 657
Räntekostnader		-1 196 839	-1 542 939
		-1 192 118	-1 537 282
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		375 051	-517 993
EXTRAORDINÄRA POSTER			
	Not 3		
Extraordinära kostnader		0	-40 000
		0	-40 000
ÅRETS RESULTAT		375 051	-557 993



BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 4	51 527 134	51 819 324
	51 527 134	51 819 324
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	51 527 134	51 819 324
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	149 834	144 779
Övriga fordringar	169 929	169 950
Förutbetalda kostnader Not 5	33 537	26 584
	353 300	341 313
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	2 078 862	1 518 400
	2 078 862	1 518 400
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 432 162	1 859 713
SUMMA TILLGÅNGAR	53 959 295	53 679 036

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		21 503 928	21 503 928
Upplåtelseavgifter		2 082 021	2 082 021
Fond för yttre underhåll	Not 7	91 075	91 075
		23 677 024	23 677 024
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-5 669 107	-5 111 114
Årets resultat		375 051	-557 993
		-5 294 056	-5 669 107
SUMMA EGET KAPITAL		18 382 968	18 007 917
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	34 349 875	34 518 750
		34 349 875	34 518 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	171 500	175 000
Leverantörsskulder		74 931	174 346
Skatteskulder		412 735	332 839
Övriga kortfristiga skulder		222 889	117 711
Upplupna kostnader	Not 9	127 621	163 630
Förutbetalda avgifter och hyror		216 776	188 843
		1 226 452	1 152 369
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		53 959 295	53 679 036
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	44 500 000	44 500 000
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 förutom BFAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2) och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFAR 2003:4).

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

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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	0,75%	0,75%
Stambyte	2,5%	2,5%
Ventilation	5%	5%

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgifter och hyror		
Årsavgifter	589 931	525 198
Hysesintäkter	2 483 076	2 313 881
	3 073 006	2 839 079

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	0	22 750
Snöröjning/sandning	65 408	22 925
Städning entreprenad	32 707	33 452
Mattvätt/Hyrmattor	6 428	6 246
Sotning	0	7 039
Hissbesiktning	3 527	1 633
Bevakning	3 917	14 005
Gård	135	0
Serviceavtal	5 000	7 157
Förbrukningsmateriel	5 036	6 108
Störningsjour och larm	0	1 873
	122 159	123 189

Not 2 forts	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	27 300
Hyseslägenheter	36 103	41 250
Lokaler	2 085	9 722
Lås	8 125	6 151
VVS	21 883	0
Värmeanläggning/undercentral	25 025	28 423
Ventilation	0	0
Hiss	7 983	0
	101 205	112 846
Periodiskt underhåll		
Stambyte	0	299 479
Värmeanläggning	0	170 625
Ventilation	0	213 387
Tak	35 740	0
Fasad	54 649	0
	90 389	683 491
Taxebundna kostnader		
El	31 908	63 231
Värme	352 029	140 002
Olja	0	280 104
Vatten	101 008	110 836
Sophämtning/renhållning	10 272	9 646
	495 217	603 819
Övriga driftskostnader		
Försäkring	102 459	93 537
	102 459	93 537
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	245 780	166 955
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode extern revisor	14 691	39 585
Föreningskostnader	5 688	395
Fritids och Trivselkostnader	0	290
Förvaltningsarvode	68 112	66 739
Administration	2 918	9 696
Korttidsinventarier	4 855	0
Konsultarvode	105 563	0
Föreningsavgifter	5 992	5 953
	207 818	122 658
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	0	-73 300
Sociala kostnader	0	-23 000
	0	-96 300

5

Not 2 forts	2013	2012
Avskrivningar		
Byggnad	191 228	191 228
Förbättringar	100 962	100 962
	292 190	292 190

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 657 217	2 102 385
-----------------------------------	------------------	------------------

Not 3	2013	2012
EXTRAORDINÄRA POSTER		
Förlikningsavtal	0	40 000
	0	40 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	52 747 524	52 747 524
Utgående anskaffningsvärde	52 747 524	52 747 524

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-928 200	-636 010
Årets avskrivningar enligt plan	-292 190	-292 190
Utgående avskrivning enligt plan	-1 220 390	-928 200

Planenligt restvärde vid årets slut	51 527 134	51 819 324
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	23 299 971	23 299 971

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	17 175 000
Taxeringsvärde mark	31 600 000	30 200 000
	57 600 000	47 375 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	35 200 000	33 000 000
Lokaler	22 400 000	14 375 000
	57 600 000	47 375 000

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	17 354	15 687
Mattvätt	1 643	1 607
Bevakning	4 081	3 917
Vatten	7 756	5 373
Serviceavtal	2 702	0
	33 536	26 584

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	21 503 928	0	0	21 503 928
Upplåtelseavgifter	2 082 021	0	0	2 082 021
Fond för yttre underhåll	91 075	0	0	91 075
Summa bundet eget kapital	23 677 024	0	0	23 677 024
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-5 669 107	0	-557 993	-5 111 114
Årets resultat	375 051	375 051	557 993	-557 993
Summa ansamlad förlust	-5 294 056	375 051	0	-5 669 107
Summa eget kapital	18 382 968	375 051	0	18 007 917

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	91 075	91 075
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	91 075	91 075

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	3,490 %	17 021 375	17 193 750	2016-03-01
Stadshypotek AB	3,200 %	17 500 000	17 500 000	2014-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		34 521 375	34 693 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-171 500	-175 000	
		34 349 875	34 518 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 663 875 kr.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	3 355	3 368
Värme	49 766	62 419
Extern revisor	32 500	50 000
Ränta	42 000	43 020
Snöröjning	0	4 823
	127 621	163 630

STOCKHOLM den 21 / 4 2014



Linda Boman
Ledamot



Mats Conradson
Ledamot



Ann-Kristin Kvaernå
Ledamot



Magnus Kvaernå
Ledamot



Ove Oksvold
Ledamot

VR-revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pyramus 1 & 2,
org. nr 769612-3905**

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pyramus 1 & 2 för år 2013-01-01-2013-12-31.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pyramus 1 & 2 för år 2013-01-01-2013-12-31.

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.

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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2014-05-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor