

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2011



Innehåll	Sid
Förvaltningsberättelse	2
Verksamhetsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Finansieringsanalys	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Underskrifter	14 <i>ps</i>

Förvaltningsberättelse

Styrelseledamöter

Styrelsens sammansättning för perioden 2011-01-01 till 2011-05-12

Styrelseledamot	Styrelseroll
Wiiu Lillesaar	ordförande
Jeanette Bergström	ledamot
Lars Navander	ledamot
Agne Jälevik	ledamot
Tomas Axelsson	ledamot
Hans-Dieter Grahl	suppleant
Ulla Falkmarken	suppleant
Anders Gustafsson	suppleant
Margareta Eriksson	suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2011-05-12 och påföljande konstituering arbetat med följande sammansättning:

Styrelseledamöter	Styrelseroll	Fackansvar
Wiiu Lillesaar	ordförande	medlemsärenden
Agne Jälevik	ledamot	sekreterare
Diana Maxwell	ledamot	ekonomi
Lars Navander	ledamot	byggnader, teknik
Anders Gustafsson	ledamot	Hemsida, IT, teknik,
Inger Schönning	suppleant	portombud, miljö, sopsug
Ulla Falkmarken	suppleant	trädgård, info, medlemsärenden
Anders Källhed	suppleant	portombud, miljö
Margareta Eriksson	suppleant	lokaler, ekonomi

Revisorer

Ingrid Ståhl	ordinarie	BDO Stockholm AB
Lena Normann	suppleant	

Medlemsrevisorer (utöver stadgarna)

Inge Vierth
Eva Dahlberg, avflyttad i december 2010.
Jörgen Söderström, invald maj 2011

Valberedning

Kajsa Wikström	sammankallande
Birgitta Timm avgick 2011-05-12	
Christina Wahlund Nilsson invald 2011-05-12	
Patrik Borg, vald 2010-05-06	

Portombud 2011

Inga och Tommy Holmqvist	Tegelviksgatan 71
Anders Källhed	Tegelviksgatan 73
Ros-Marie Liljestad	Tegelviksgatan 75
Jeanette Bergström	Tegelviksgatan 77
Astrid Bager	Tegelviksgatan 79
Vera Winell	Tengdahlsgratan 40
Birgitta Sundberg Björk	Tengdahlsgratan 42
Lars Deremo	Tengdahlsgratan 44

Föreningens verksamhet

Föreningen äger och förvaltar tre bostadshus i Stockholm innehållande 131 bostads-lägenheter med tillhörande gemensamma utrymmen som skyddsrum, undercentral, gemensamhetslokal, övernattningslägenhet, bastu samt 57 garageplatser. Den totala lägenhetsytan uppgår till 10 019 kvm.

JM Byggnads AB har uppfört byggnaderna på totalentreprenadkontrakt. Entreprenaden godkändes 1997-02-15. Garantitiden har omfattat två år, d v s till och med 1999-02-14. Slutfinansieringen blev klar i december 1997. Slutlig förvärvskostnad har fastställts till 188 767 700 kronor. Fastigheten har åsatts värdeår 1997.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan för föreningens verksamhet har registrerats av Patent- och registreringsverket 1996-03-20. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av länsstyrelsen 1996-03-26. Enligt ekonomisk plan uppgår årsavgifterna per kvm i genomsnitt till 786 kronor. Insatserna och upplåtelseavgifterna uppgår i genomsnitt till cirka 8 115 kronor per kvm. Utöver garageplatser i gemensamhetsanläggning finns inga ytor för uthyrning.

Föreningens tomträtt samt fastighetens taxeringsvärde

Föreningen är sedan 1996-01-11 innehavare av tomträtten till fastigheten Cigarren 2 i Stockholms stad. Avtalet har gällt oförändrat i tio år t o m 2005-11-30. Den årliga avgälden har denna tid varit 583 000 kronor. För den kommande tioårsperioden med start 2005-12-01 har avgälden fastställts till 710 200 kronor årligen.

Fastighetens taxeringsvärde är vid verksamhetsårets utgång 261 202 000 kronor. Markvärdet utgör 119 000 000 kronor och byggnadsvärdet 142 202 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Brandkontoret.

Räntebidrag

Föreningen har valt starttidpunkt för räntebidragens utbetalande till 1997-02-23. Subventionsräntan för femårsperioden från detta datum har varit 6,08 %. Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bestämt bidragsunderlag (98 305 000 kronor). Denna procentuella andel startar med 52 % av bidragsunderlaget under det första året

(1997-02-23 – 1998-02-22) för att sedan sänkas med 4 %-enheter varje år till dess bidragsandelen gått ned till 30 %. Vid verksamhetsårets slut var bidragsandelen 30 %. Den 1 januari 2007 har systemet med räntebidrag förändrats innebärande att föreningen under 2007 erhåller en bidragsandel på 14 % som sedan minskar till 10 % för 2008, 7 % för 2009, 4 % för 2010 för att därefter utgå. För 2011 har inget räntebidrag utgått.

Föreningens lån och ränta 2011-12-31

SEB 32940862	2,57%	Bundet 120828	22 375 000
SEB 32940854	2,57%	Bundet 120828	22 750 000
SEB 32940811	2,57%	Bundet120828	22 270 400
Summa			67 395 400

Lånen motsvarade vid årsskiftet 6726 kr/kvm bostadsyta och lånens andel av fastighetens taxeringsvärde var 25 %. *jo*

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Allmänt

Styrelsen har under 2011 hållit 11 protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-12.

Nordstaden har under året haft hand om den kamerala och tekniska förvaltningen liksom fastighetsskötseln.

Föreningen har en hemsida, www.brfsjostaden.se, med information till såväl medlemmar som mäklare och presumtiva köpare. Löpande uppdateringar av hemsidan har gjorts under året.

Samverkan med fyra andra bostadsrättsföreningar längs Norra Hammarbykajen (alla byggda av JM AB) om gemensamma miljöfrågor och allmänt erfarenhetsutbyte har fortsatt.

Ekonomi

Uppföljningar av föreningens kostnader mot den ekonomiska planen och mot upprättad budget sker regelmässigt. Avgiften sänktes under året med 10%, april 2011. Årsavgiften för de boende var 812 kr/kvm.

Under året har återvinningsprojektet genomförts som har betalats utan att nya lån tagits. En oberoende årsavgiftsanalys genomfördes som underlag för styrelsens ställningstagande i avgiftsfrågan. Analysen finns tillgänglig på expeditionen för läsning. Tack vare sänkta leverantörskostnader är föreningens ekonomi fortsatt god trots en mindre ränteuppgång under senare delen av verksamhetsåret. Under året öppnade föreningen ett SBAB konto där föreningens överskott placerades till 3,05 % ränta.

I slutet av 2010 meddelade Fastighetsägarna att föreningen, efter ett rättsutslag, kan återsöka den skatt på inkomsträntor som föreningen betalat från taxeringsåren 2008 -2010. Föreningen återbetalades 56835 kr efter ansökan under år 2011.

Medlemsfrågor

Under verksamhetsåret har sex lägenhetsöverlåtelser skett. JM äger vid årets slut två bostadsrätter som hyrs ut till Stockholms kommun enligt avtal i samband med markupplåtelsen. Under 2011 erbjuds föreningen att köpa dessa bostadsrätter. Efter utredning och i samråd med en fastighetskonsult gav föreningen JM ett bud, under förutsättning att en extra stämma gav sitt godkännande. JM avlog budet och återkom aldrig med ett motbud. Vid årsskiftet 2011/2012 föreligger inga andrahandsuthyrningar av lägenheter.

Portombud

Portombuden har varit aktiva under året, bland annat genom att introducera nyinflyttade i fastigheten. De har på olika sätt skapat trivsel och gemenskap i uppgången t.ex. genom adventssammankomster, arrangerat städdagar och utsmyckningar i portarna framför allt vid jul och påsk. Två möten i portombudsgruppen har genomförts. Städdagar arrangerades under våren (7 maj) och hösten (15 oktober) och dessa var välbesökta. Det vackra vädret lockade många medlemmar att delta i de praktiska aktiviteterna som gav medlemmar tillfälle att träffa sina grannar. Under städdagarna har medlemmarna tillgång till en container vid kajkanten finansierad av föreningen.

Information

Infobladet Sjöstadsnytt har utkommit med 4 nummer. Dessa finns även på föreningens hemsida.

Grannsamverkan

Föreningen är knuten till projekt Grannsamverkan. Grannsamverkan är en metod som bygger på ett samarbete mellan de boende och polisen. Syftet är att minska brottsligheten samt öka tryggheten och

trivseln i bostadsområdet. Kravet för att vara med i grannsamverkan är att man bl.a. meddelar någon granne när man reser bort en tid. Vi har i år haft kontakt med och utbildningar av portombud i samarbete med Närpolisens. Under 2011 har 3 personer utbildats.

Miljörummet

Föreningen har särskilda containrar för wellpapp/papp, tidningar, glasförpackningar, metallförpackningar och elektronikavfall samt behållare för batterier och lysrör. Utrymmet för grovavfall är begränsat. Under året har vi i perioder tvingats utöka tömningen av papp- och grovsopscontainrarna till två gånger per vecka. Ordningen har förbättrats vilket gläder alla.

Gemensamma lokaler

Festlokalen Snäckan och gästlägenheten Musslan har varit uthyrda i högre utsträckning än förra året. Lokalerna har utrustats och försetts med utrustningslistor och diskmaskinen i samlingslokalen är utbytt. Snäckan var uthyrd 70 gånger och Musslan 137 gånger. Bastun och samtliga tvättstugor har under året fått ett nytt bokningssystem och investeringar har gjorts i städartiklar, som nya dammsugar munstycken, moppar etc. En av föreningens medlemmar haft ett tillsynsansvar för bastun.

Teknik/Bygg

Värmesystemet

Värmesystemet har i huvudsak fungerat väl. Dock måste flera element fortlöpande åtgärdas. Det verkar som om vi måste acceptera att problem kan uppstå.

Under året har värmesystemets stamventiler justerats. Detta påverkar innetemperaturen. Ventilerna bör justeras vart tionde år enligt fackbranschen.

Temperaturen i lägenheterna har höjts vid en utetemperatur kring noll grader. Orsaken är hög luftfuktighet vid denna temperatur och att de boende då upplever att det är kallt inomhus.

Kontinuerlig uppföljning av värmesystemets funktionalitet har genomförts under året. Information och konkret handledning delges medlemmarna i SjöstadsNytt 2010.

Badrumsvärmen

Omfattande justering av värmen i våra badrumsgolv har genomförts. Värmetillförseln i badrumsgolven som länge varit i obalans, tycks föreningen efter flera år ha kommit tillrätta med.

Säkerhet

Årlig brandsäkerhetsinspektion samt kontroll av hissar har genomförts.

Hissar

Även 2011 hade föreningen ett flertal fel på hissarna. Reparationstiden har ej varit godtagbara. Styrelsen har därför genomfört möten med KONE hissar med syfte att rätta till brister, då hissfel uppstår. Bland annat finns nu vissa reservdelar förvarade hos föreningen.

Bokningssystem för tvättstugor och bastu

Bokning av tvättstugor och bastu införlivades i det bokningssystem som används vid bokning av gästlägenheten Musslan och festlokalen Snäckan.


Lekplatsen

En säkerhetsmässig besiktning har genomförts. Den föranledde vissa åtgärder för att höja säkerheten.

Tak

Besiktning av föreningens tak har genomförts. Skador från bland annat snöröjning har rapporterats. Behovet av åtgärder bör ytterligare analyseras och därefter åtgärdas under 2012.

Dränering

Alltsedan huset byggdes finns vissa allvarliga brister. Därför har det på vissa ställen uppstått fasadskador. Besiktningen har genomförts av en besiktningsman. Under 2012 bör åtgärder vidtagas. 

Övrigt

I övrigt har det genomförts ett antal åtgärder som till exempel löpande underhåll, brandbesiktning och måsbekämpning. Lyckligtvis har föreningen endast haft ett klotterangrepp. Det senare är en förbättring jämfört med 2010.

Fasader

Under den årliga besiktningen upptäcktes vissa smärre fasadskador. De flesta skador åtgärdades under året. Övriga skador kommer att åtgärdas under 2012. I samband med den yttre besiktningen uppmanades också samtliga medlemmar anmäla eventuella fel i sin lägenhet. Medlemmar, som anmält fel, har senare meddelats ansvarsförhållanden.

Programleverantör för TV

Föreningens programleverantör är Canal Digital.

Underhållsplan

Revideras fortlöpande.

Styrelsen anser att ni medlemmar är duktiga på att rapportera fel och skador.

Detta bidrar i hög grad till att vi kan bo i väl underhållna hus och säkerheten för våra medlemmar kan hållas på en hög nivå.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är intressent i tre gemensamhetsanläggningar

Sopsugsanläggningen

Sopsug i Hammarby Samfällighetsförening har under året utökats med 5 nya medlemmar och föreningens avgift minskat. Föreningen har återbetalats 47041 kr.

Garageanläggningen

Av garagets 73 bilplatser förfogar vår förening över 57 st. En à två MC-platser kan därutöver inrymmas. Hösten 2011 stod 31 personer i kö för garageplats. Det innebär att kötiden kan bli mer än fyra år. En garagegrupp återbildades under året med medlemmar från samtliga tre föreningar som disponerar platser i garaget.

Trädgården

Anlitandet av JE Mark avseende sommar- och vinterunderhåll av trädgården har under året fortsatt som tidigare. Under året har Trädgårdsgruppen skött trädgården mycket bra och engagerat. Vi firade körsbärsträdens blomning än en gång i början av maj. En fin tradition som vi hoppas kommer att fortsätta.

Arvoden

För räkenskapsåret har 100 000 kronor i styrelsearvode reserverats. *js*

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	8 673 402
avsättning till yttre fond	-500 000
årets resultat	672 844
	<u>8 846 246</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	8 846 246
	<u>8 846 246</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar. *✓*

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	8 822 324	9 520 564
		8 822 324	9 520 564
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll		-1 245 351	-3 581 473
Drift	2	-3 179 141	-3 419 523
Administrationskostnader	3	-277 300	-254 694
Fastighetsskatt		-212 582	-170 562
Avskrivningar	4	-1 465 000	-1 465 000
		-6 379 374	-8 891 252
Rörelseresultat		2 442 950	629 312
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		36 001	172 660
Räntekostnader		-1 778 630	-1 279 897
		-1 742 629	-1 107 237
Resultat efter finansiella poster		700 321	-477 925
Resultat före skatt		700 321	-477 925
Skatt på pga ändrad taxering		-27 477	0
Årets resultat		672 844	-477 925

BALANSRÄKNING

2011-12-31

2010-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark

4

160 704 062

162 169 062

160 704 062

162 169 062

Summa anläggningstillgångar

160 704 062

162 169 062

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordring

0

9 852

Övriga kortfristiga fordringar

213 633

1 596

Förubetalda kostnader och upplupna intäkter

443 746

406 433

657 379

417 881

Kassa och bank

2 204 755

3 219 174

Summa omsättningstillgångar

2 862 134

3 637 055

SUMMA TILLGÅNGAR

163 566 196

165 806 117 *70*

BALANSRÄKNING

		2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Insatser		50 094 000	50 094 000
Upplåtelseavgifter		31 198 000	31 198 000
Yttre Fond		3 558 759	3 058 759
		<u>84 850 759</u>	<u>84 350 759</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 673 402	9 651 327
Årets resultat		672 844	-477 926
		<u>9 346 246</u>	<u>9 173 401</u>
Summa eget kapital		<u>94 197 005</u>	<u>93 524 160</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	<u>67 395 400</u>	<u>70 395 400</u>
Summa långfristiga skulder		<u>67 395 400</u>	<u>70 395 400</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		356 765	534 741
Övriga skulder		421 889	124 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	<u>1 195 137</u>	<u>1 226 839</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 973 791</u>	<u>1 886 557</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 566 196	165 806 117

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	<u>110 000 000</u>	<u>110 000 000</u>
	110 000 000	110 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga *p*

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 442 950	629 312
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 465 000	1 465 000
Erhållen ränta mm		36 001	172 660
Erlagd ränta		-1 778 630	-1 279 897
Betald inkomstskatt		-27 477	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 137 844	987 075
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-239 498	22 444
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		87 235	453
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 985 581	1 009 972
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-3 000 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 000 000	-1 500 000
Förändring av likvida medel		-1 014 419	-490 028
Likvida medel vid årets början		3 219 174	3 709 202
Likvida medel vid årets slut		2 204 755	3 219 174

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2011	2010
	Hysesintäkter,garage/P-platser	-614 100	-610 665
	Årsavgifter, bostäder	-8 134 503	-8 801 755
	Årsavgifter,garage/P-platser	-2 700	-5 400
	Övrigt	-71 021	-102 744
		-8 822 324	-9 520 564
Not 2	Drift	2011-12-31	2010-12-31
	Fastighetsel	430 060	405 704
	Fjärrvärme	991 310	1 228 673
	Vattenavgift	149 638	155 568
	Sophämtning	222 099	214 501
	Övriga avgifter	248 859	355 017
	Fatighetsförsäkring	43 631	46 044
	Tomträttavgäld	710 200	710 200
	Kabeltv	174 081	104 476
	Förvaltningsarvode	209 263	199 340
		3 179 141	3 419 523

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Administrationskostnader	2011-12-31	2010-12-31
	Revisionsarvode	30 406	19 151
	Styrelsearvode	109 998	90 000
	Arbetsgivaravgifter	19 831	27 429
	Övriga kostnader	117 065	118 114
		<u>277 300</u>	<u>254 694</u>

Not 4	Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	180 828 025	180 828 025
	Ingående avskrivningar	-18 658 963	-17 193 963
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 658 963	180 658 963
	Årets avskrivningar	-1 465 000	-1 465 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 123 963	-18 658 963
	Utgående redovisat värde	160 704 062	162 169 062
	Redovisat värde byggnader	<u>160 704 062</u>	<u>162 169 062</u>
		160 704 062	162 169 062

Byggnader 0,81%

Not 5 Eget kapital

	Upplåtelse		Yttre Balanserat		Årets resultat
	Insatser	Avgifter	fond	resultat	
Belopp vid årets ingång	50 094 000	31 198 000	3 058 759	9 651 328	-477 925
Föregående årsresultat	0	0	0	-477 925	477 925
Reservering till yttre fond	0	0	500 000	-500 000	0
Årets resultat					672 844
Belopp vid årets utgång	<u>50 094 000</u>	<u>31 198 000</u>	<u>3 558 759</u>	<u>8 673 403</u>	<u>672 844</u>

Not 6	Fastighetslån	2011-12-31	2010-12-31
	Lån	Tid och villkor	
	SEB 32940854	2,57%, 2012-08-28	22 750 000
	SEB 32940811	2,57%, 2012-08-28	22 270 400
	SEB 32940862	2,57%, 2012-08-28	22 375 000
			<u>67 395 400</u>
			70 395 400

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Upplupna kostnader och intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Styrelsearvode	100 000	99 000
	Sociala avgift	30 000	24 370
	Förutbetalda hyror	698 899	786 431
	Övriga	366 238	317 038
		<hr/> 1 195 137	<hr/> 1 226 839

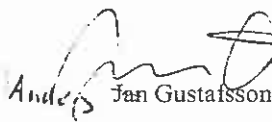
Stockholm

7/4 2012




Wiu Lillesaar

Diana Maxwell



Anders Jan Gustafsson



Agne Jälevik



Lars Navander

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2012



Ingrid Ståhl

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden
Org.nr. 716422-1389

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Sjöstaden för år 2011.

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 den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sjästad för år 2011.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamoten är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om styrelseledamoten 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Haninge den 10 april 2012



Ingrid Ståhl

Auktoriserad revisor