

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
- kassaflödesanalys	11
- tilläggsupplysningar	12
- underskrifter	16

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelseledamöter

Styrelsens sammansättning för perioden 2013-01-01 till 2013-05-14

Styrelseledamot

Ulla Falkmarken	ordförande
Tomas Axelsson	ledamot
Anders Källhed	ledamot
Diana Maxwell	ledamot
Jarmo Honkanen	ledamot

Anne Honkanen	suppleant
Inger Schönning	suppleant
Ewa-Lena Heikenborn	suppleant
Kajsa Rose-Marie Liljestad	suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-05-14 och påföljande konstituering arbetat med följande sammansättning:

Styrelseledamot

Lars Hallgren	ordförande	medlemsärenden, Sjöstadsnytt, garage
Jarmo Honkanen	ledamot	vice ordförande, byggnader, teknik
Diana Maxwell	ledamot	ekonomi
Birgitta Timm	ledamot	sekreterare
Anders Källhed	ledamot	miljö

Anne Honkanen	suppleant	lokaler, städning
Kajsa Rose-Marie Liljestad	suppleant	portombud, grannsamverkan
Ewa-Lena Heikenborn	suppleant	trädgården
Roland Hallberg	suppleant	avtal, medlemsärenden

Revisorer

Ingrid Ståhl	ordinarie	BDO Stockholm AB
Lena Normann	suppleant	BDO Stockholm AB

20

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Medlemsrevisorer (utöver stadgarna)

Karin Gustafsson

Jörgen Söderström

Valberedning

Patrick Borg

sammankallande

Christina Wahlund Nilsson

Inger Schönning

Portombud 2013

Inga och Tommy Holmqvist

Tegelviksgatan 71

David Maxwell

Tegelviksgatan 73 (från september 2013)

Kajsa Rose-Marie Liljestad

Tegelviksgatan 75

Jeanette Bergström

Tegelviksgatan 77

Astrid Bager

Tegelviksgatan 79

Vera Winell

Tengdahlsgatan 40

Birgitta Sundberg Björk

Tengdahlsgatan 42

Lars Deremo

Tengdahlsgatan 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. 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 gällde oförändrat t.o.m. 2005-11-30. För innevarande tioårsperiod med start 2005-12-01 har avgälden fastställts till 710 200 kronor årligen.

Fastighetens taxeringsvärde är vid verksamhetsårets utgång 266 648 000 kronor.

Markvärdet utgör 124 000 000 kronor och byggnadsvärdet 142 648 000 kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Brandkontoret.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Räntebidrag

Från och med 2011 utgår inget räntebidrag.

Föreningens lån och ränta 2013-12-31

SEB 32940862	3,08% Bundet t.o.m. 2015-08-28	21 375 000
SEB 32940854	3,08% Bundet t.o.m. 2015-08-28	21 750 000
SEB 32940811	3,10% Bundet t.o.m. 2016-08-28	21 270 400
		64 395 400

Amortering har under året gjorts med 1 500 000 kronor.

Lånen motsvarade vid årsskiftet 2013/14, 6 427 kr/kvm bostadsyta och lånens andel av fastighetens taxeringsvärde var 24,48 %.

Verksamhetsberättelse

Allmänt

Styrelsen har under 2013 hållit 13 protokollförda sammanträden varav ett per capsulam-beslut. Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-14.

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. Uppdatering av hemsidan pågår.

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

Ekonomi

I november 2012 beslutade den dåvarande styrelsen att sänka avgiften för lägenheterna med 5 % från och med januari 2013.

Hyran för garageplats i Brf Sjöstaden har varit oförändrad sedan 1999. Under hösten 2012 påbörjade dåvarande styrelsen ett arbete med att se över hyresnivån. Efter en rad olika överväganden kring nivåer beslöt styrelsen att höja garagehyran med 200 kr från den 1 april 2013 från 900 till 1100 kr per månad. Detta motsvarar en årlig ökning på 1,5 % sedan 1999, vilket är i nivå med KPI (konsumentprisindex) under perioden. Alltså i realiteten ingen höjning utan helt enkelt samma kostnad som 1999 kompenserad för inflationen.

En grupp av motionärer krävde i en motion att garagehyran skulle vara oförändrad. I praktiken sa man därigenom nej till den budget som styrelsen redovisat för stämman. Motionen bifölls. Den nuvarande styrelsen drog tillbaka höjningen och redan inbetald överskjutande hyra återbetalades. Trots det höjdes inte avgiften för lägenheterna som ligger fast även under 2014.

Årsavgiften för de boende år 2013 var 748 kr/kvm och garagehyran per månad 900 kr/bilplats. 

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Medlemsfrågor

Under verksamhetsåret har fem lägenhetsöverlåtelser skett. JM äger vid årets slut en bostadsrätt som hyrs ut till Stockholms kommun enligt avtal i samband med markupplåtelsen. Stockholms kommun, Fastighetskontoret, äger en lägenhet. En ansökan om andrahandsuthyrning har kommit in och godkänts.

Portombud

Portombuden har varit aktiva under året, bland annat genom att introducera nyinflyttade i fastigheten och till jul bjudit grannarna på glögg. De har på olika sätt skapat trivsel och gemenskap i portarna. Det har varit två möten i portombudsgruppen. Städagar arrangerades under våren (28 april) och hösten (20 oktober) och dessa var välbesökta och har varit ett ypperligt tillfälle att lära känna sina grannar. Vi har även haft som mål att göra våra portar rena från allehanda föremål med tanke på brandrisk och för att underlätta för vår städare. Under städagarna har medlemmarna tillgång till en container vid kajen, finansierad av föreningen.

Information

Infobladet Sjöstadnytt har utkommit med fyra nummer.

Grannsamverkan

Föreningen är knuten till projekt Grannsamverkan 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.

Miljörummet

Under våren brann det i miljörummet. Brandkåren och polisen var snabbt på plats. Det var behållarna för batterier och glödlampor som fattat eld. Orsaken vet vi inte. Brandmännen sa att de aldrig varit med om något liknande. En medlem larmade brandkår och släckte själv elden med en brandsläckare. Stort tack för denna insats!

Efter den händelsen inspekterade brandkåren vår fastighet och reagerade på att vi hade mycket saker stående i portuppgångarna. Detta är inte acceptabelt ur brandsäkerhetssynpunkt. Efter detta rensades portarna men en del finns kvar att ta bort.

Dafo Brand genomförde en besiktning av de brandredskap vi har, typ brandsläckare och brandluckor.

Gemensamma lokaler

Gästlägenheten Musslan har varit uthyrd 188 gånger, vilket är mindre än förra året; festlokalen Snäckan 81 gånger, betydligt fler än förra året. Bastun har renoverats.

Teknik/Bygg

Efter en översvämningsoflycka i en lägenhet fick Solna Högtrycksspolning AB spola samtliga stammar i fastigheten. Det var god uppslutning och så gott som alla fick också rören i lägenheten spolade och rena.

Vi genomförde också ett byte av samtliga luftfilter i lägenheterna. De måste bytas ut med jämna mellanrum för att göra luften friskare i våra bostäder. I samband med det tecknade vi ett nytt serviceavtal med H A Ventilation AB som ska se till att vårt ventilationssystem fungerar.

Ekpartierna i alla portar har behandlats utvändigt. Vi kommer att göra även insidan vid ett senare tillfälle.

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Gården har dränerats för att slippa dålig vattenavrinning och trots att den grävdes upp i sommar finns det inga spår kvar av detta utan den ser fräsch ut och avrinningen fungerar nu perfekt.

Nya hissknappar har monterats i några trappuppgångar och kommer så småningom att monteras i hela fastigheten. Till skillnad mot de tidigare knapparna har de högre hållbarhet men de piper. Numera är det lag på att hissknappar ska pipa till hjälp för synskadade.

Programleverantör för TV

Föreningens programleverantör är CanalDigital. Det har varit en del problem med ljud och bild under mycket lång tid. Problemen är nu åtgärdade.

Underhållsplan

Revideras fortlöpande. Styrelsen anser att medlemmarna är duktiga på att rapportera fel. Detta gör att fastigheten kan underhållas på ett bra sätt.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är intressent i tre gemensamhetsanläggningar:

Sopsuganläggningen

Sopsug i Hammarby Samfällighetsförening. Avgiften har under året höjts med ca 5 %.

Garageanläggningen

Garaget disponeras av tre bostadsrättsföreningar. Den ekonomiska administrationen ligger på Brf Sjöstaden. Kostnaderna fördelas mellan föreningarna enligt gällande andelstal i ett drift- och skötselavtal år 1999. Varje förening beslutar själv om hyrans storlek. Ansvar för drift och skötsel ligger på en gemensam garagegrupp som rapporterar till respektive styrelse.

Av garagets 73 bilplatser förfogar vår förening över 57 st. och en MC-plats. I december 2013 stod 32 personer i kö för garageplats (nr 1 har stått i kö sedan 2007). Inga garageplatser blev lediga 2013.

Trädgården

Anlitandet av JE Mark avseende sommar- och vinterunderhåll av trädgården har under året fortsatt som tidigare. Under sommaren 2013 blommade trädgården som aldrig förr. JE Mark hjälpte oss att beskära de flesta träden i trädgården. Därför kommer vi under 2014 endast behöva göra normal underhållsbeskrning.

Arvoden

För räkenskapsåret har 102 600 kronor i styrelsearvode reserverats enligt stämmobeslut. 20

Brf Sjöstaden
Org.nr. 716422-1389

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens
resultat

Till föreningsstämmans förfogande
står

balanserat resultat	9 338 027
årets resultat	<u>-258 269</u>
	9 079 758

Styrelsen föreslår att till yttre fond reserveras	500 000
i ny räkning överföres	<u>8 579 758</u>
	9 079 758

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

Brf Sjöstaden
Org.nr. 716422-1389

RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>8 291 683</u>	<u>8 639 074</u>
		8 291 683	8 639 074
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	2	-1 415 504	-595 679
Drift	3	-3 272 233	-3 348 881
Administrationskostnader	4	-226 270	-225 290
Fastighetsskatt	5	-194 990	-220 835
Avskrivningar	6	<u>-1 465 000</u>	<u>-1 465 000</u>
		-6 573 997	-5 855 685
Rörelseresultat		1 717 686	2 783 389
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		41 343	55 234
Räntekostnader		<u>-2 017 298</u>	<u>-1 846 842</u>
		-1 975 955	-1 791 608
Resultat efter finansiella poster		-258 269	991 781
Resultat före skatt		-258 269	991 781
Årets resultat		-258 269	991 781

Brf Sjöstaden
Org.nr. 716422-1389

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	6	<u>157 774 062</u>	<u>159 239 062</u>
		157 774 062	159 239 062
Summa anläggningstillgångar		157 774 062	159 239 062
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordring		0	6 547
Övriga kortfristiga fordringar		9 612	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>442 185</u>	<u>365 227</u>
		451 797	371 774
Kassa och bank	8	2 496 336	3 581 931
Summa omsättningstillgångar		2 948 133	3 953 705
SUMMA TILLGÅNGAR		160 722 195	163 192 767

Brf Sjöstaden
Org.nr. 716422-1389

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		50 094 000	50 094 000
Upplåtelseavgifter		31 198 000	31 198 000
Yttre Fond		4 558 759	4 058 759
		<u>85 850 759</u>	<u>85 350 759</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 338 027	8 846 246
Årets resultat		-258 269	991 781
		<u>9 079 758</u>	<u>9 838 027</u>
Summa eget kapital		<u>94 930 517</u>	<u>95 188 786</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	<u>64 395 400</u>	<u>65 895 400</u>
Summa långfristiga skulder		<u>64 395 400</u>	<u>65 895 400</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		417 181	266 905
Övriga skulder		0	31 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>979 097</u>	<u>1 810 080</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>1 396 278</u>	<u>2 108 581</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 722 195	163 192 767

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 

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 717 686	2 783 389
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 465 000	1 465 000
Erhållen ränta mm		41 343	55 234
Erlagd ränta		-2 017 298	-1 846 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 206 731	2 456 781
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-80 023	285 654
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-712 303	134 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten		414 405	2 877 176
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-1 500 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 500 000	-1 500 000
Förändring av likvida medel		-1 085 595	1 377 176
Likvida medel vid årets början		3 581 931	2 204 755
Likvida medel vid årets slut	8	2 496 336	3 581 931 <i>no</i>

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

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.

UPPLYSNING TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Nettoomsättning	2013	2012
Hysesintäkter, garage/P-platser	619 200	618 900
Årsavgifter, bostäder	7 501 003	7 909 464
Övrigt	171 480	110 710
	<hr/> 8 291 683	<hr/> 8 639 074

Extra debitering för garage perioden år 2008-2012, 80 848 kronor.

Debitering för garage år 2013, 32 317 kronor. *nr*

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Not 2 Reparation och underhåll

	2013	2012
Material, snöskottning, mm	72 392	66 116
Rep. lgh	0	1 361
Rep.underh. gem. tvättstugan	346 714	147 207
Rep. VA	452 971	12 531
Rep. värmeanläggning	2 110	19 611
Rep. ventilation	185 609	68 006
Rep. el, tele	3 312	8 888
Rep.hiss	99 170	140 029
Rep. mark, utvändigt	133 935	126 413
Övrigt	119 291	5 517
	<u>1 415 504</u>	<u>595 679</u>

Not 3 Drift

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsel	407 329	368 630
Fjärrvärme	974 251	1 073 920
Vattenavgift	175 162	182 043
Sophämtning	242 961	245 548
Övriga avgifter	44 500	95 261
Fatighetsförsäkring	46 891	43 631
Tomträttavgäld	710 200	710 200
Kabeltv	146 694	149 984
Förvaltningsarvode	205 209	210 031
Städning	288 377	219 997
Hissbesiktning	0	9 360
Bevakning	30 659	40 276
	<u>3 272 233</u>	<u>3 348 881</u>

Not 4 Administrationskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Revisionsarvode	32 213	20 875
Styrelsearvode	102 500	102 500
Arbetsgivaravgifter	26 585	19 995
Övriga kostnader	64 972	81 920
	<u>226 270</u>	<u>225 290</u>

Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Not 5 Fastighetsskatt	2013	2012
Fastighetsavgift lägenheter	158 510	178 815
Fastighetsskatt lokal=garage	36 480	42 020
	<u>194 990</u>	<u>220 835</u>

Not 6 Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	180 828 025	180 828 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 828 025	180 828 025
Ingående avskrivningar	-21 588 963	-20 123 963
Årets avskrivningar	-1 465 000	-1 465 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 053 963	-21 588 963
Utgående redovisat värde	157 774 062	159 239 062
Redovisat värde byggnader	157 774 062	159 239 062
	<u>157 774 062</u>	<u>159 239 062</u>

Avskrivning 0,81% av byggnadens anskaffningsvärde.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	266 648 000	261 202 000
varav byggnader:	142 648 000	142 202 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltare Nordstaden	51 071	51 071
Tomträtt	177 550	177 550
Sopsug	34 781	33 125
Fastighetsförsäkring	47 370	46 891
Övrigt	131 413	56 590
	<u>442 185</u>	<u>365 227</u>

Not 8 Livida medel	2013-12-31	2012-12-31
Nordea	807 628	1 929 441
SBAB	1 688 708	1 652 490
	<u>2 496 336</u>	<u>3 581 931</u>

Brf Sjöstaden
Org.nr. 716422-1389

Not 9 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 094 000	31 198 000	4 058 759	8 846 246	991 781
Föregående årsresultat				991 781	-991 781
Reserv. yttre fond stämmobeslut			500 000	-500 000	
Årets resultat					-258 269
Belopp vid årets utgång	50 094 000	31 198 000	4 558 759	9 338 027	-258 269

Not 10 Fastighetslån

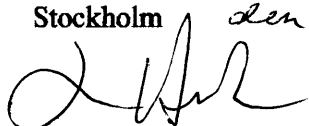
		2013-12-31	2012-12-31
Lån	Tid och villkor		
SEB 32940811	3,10%,20160828	21 270 400	21 770 400
SEB 32940862	3,08%,20150828	21 375 000	21 875 000
SEB 32940854	3,08%,20150828	21 750 000	22 250 000
		64 395 400	65 895 400

Brf Sjöstaden
Org.nr. 716422-1389

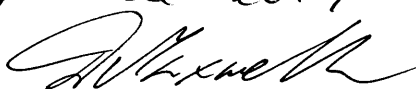
Not 11 Upplupna kostnader och intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvode	102 500	102 500
Sociala avgift	30 752	30 751
Förutbetalda hyror	670 122	521 385
Övriga	175 723	1 155 444
	<hr/> 979 097	<hr/> 1 810 080

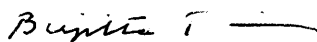
Stockholm den 25 februari 2014



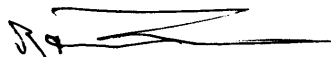
Lars Hallgren



Diana Maxwell



Birgitta Timm



Jarmo Honkanen



Anders Källhed

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2014



Ingrid Ståhl
Auktoriserad revisor



Jörgen Söderström
Intern revisor



Karin Gustafsson
Interrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sjöstaden

Org.nr. 716422-1389

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sjöstaden 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sjästad 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 bostadsrättslagen.

Revisorns 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 28 mars 2014



Ingrid Ståhl

Auktoriserad revisor



Jörgen Söderström

Intern revisor



Karin Gustafsson

Intern revisor