

**BRF SJÖSTADSVIKEN**

**Org nr 769614-0834**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2011**

Styrelsen för Brf Sjöstadsviken, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även mark som ligger i anslutning till föreningens hus och som används som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen innehar sedan den 27 februari 2007 tomträtten till fastigheten Böljan I i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 6 -7 våningar samt källarvåning med totalt 83 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 6 609 kvm.

I fastigheten finns en lokal med en total uthyrningsbar yta om ca 69 kvm.

Inflyttningen i föreningens hus skedde under 2007.

Vid årsskiftet var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen hade vid årets slut 133(133) medlemmar. Under året har 15 (17) överlåtelser skett.

Fastigheten har belastande servitut avseende lägenhetsförråd och utrymme för källsortering för Böljan 2 samt avseende utrymning av kulturlokal på Böljan 2.

Föreningen disponerar 40 garageplatser (av totalt 80) i ett gemensamt garage med Böljan 2.

Vid årsskiftet var samtliga 40 platser uthyrda.

### **Föreningens ekonomi**

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 13 september 2006. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 20 september 2006.

Byggnadens anskaffningskostnad är 244 750 000 kr, inklusive likviditetsreserv 50 000 kr, som finansierats genom lån om 52 000 000 kr samt insatser med 72 753 000 kr och upplåtelseavgifter med 119 997 000 kr.

Fastighetens lån på totalt 52 mkr är fördelade på tre lån som har omplacerats under året. Föreningen har bundna räntor på alla lån för hela 2012, förutom en månad på ett lån på 20 mkr som går ut den 1 december 2012. Snitträntan 2012 uppgår till 2,9 %. Föreningen har bundit 11 av 12 mkr betr. ett av lånen med avsikt att ersätta 1 mkr i lån med en checkräkningskredit på 1 mkr.

Tomträttsavgälden är 1 755 000 kr och gäller oförändrad i 10 år t.o.m. den 1 januari 2016.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med minst 25 kr per kvm lägenhetsyta i enlighet med föreningens stadgar.

Eftersom fastigheten är nybyggd planeras inga underhållsarbeten inom fem år.

Enligt gällande lag är fastigheten helt befriad från fastighetsskatt under fem år, från 2008 till 2012. Därefter utgår halv fastighetsavgift om 651 kr per lägenhet under fem år varefter full fastighetsavgift tas ut med 1 302 kr per lägenhet. Avgiften är indexreglerad och kommer att räknas upp med inkomstbasbeloppet. För garage och lokal utgår fastighetsskatt med sammanlagt 64 464 kr.

Föreningens erhåller räntebidrag som successivt avvecklas under en femårsperiod. Räntebidraget kommer att vara helt avvecklat 2012.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Årsavgiften höjdes med 2% för 2011 till 729 kr per kvm. Även för 2012 har avgiften höjts med 2%.

#### **Föreningsfrågor**

Nytt avtal om ekonomisk förvaltning skrevs med firma Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB gällande från 1.1.2012.

Nytt avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel skrevs med firma Allgranth AB gällande från 1.1.2012.

Nytt hyresavtal av föreningens lokal skrevs med firma Allgranth AB gällande från 1.1 2012.

Fastprisavtal för el med Fortum 3 år gällde fr.o.m. 2008-12-01 t.o.m. 2011-11-30. Nytt avtal gällande tills vidare skrevs med Fortum i slutet av året. För fjärrvärme gäller tillsvidareavtal med Fortum.

Garantiarbeten med påföljande slutbesiktning av garaget/golvet genomfördes under hösten

För en kostnad av 250 kr per natt kan föreningslokalen hyras av medlemmarna. Antalet uthyringsnätter har under året varit 146 (150).

Föreningens hemsida [www.sjostadsviken.se](http://www.sjostadsviken.se) har kontinuerligt uppdaterats och kompletterats. Medlemmarna har därutöver löpande informerats i aktuella frågor via anslagstavlor i trapphus-entréerna och i brevlådorna.

En gemensamhetsförvaltning (GA) mellan bostadsrättsföreningarna Sjöstadsviken och Sjöstadsparterren har bildats för förvaltning av gemensamma ytor: innergård och garage.

Föreningen har varit delaktig i Sjöstadens Östra Sopsug Samfällighetsförening. Föreningen är medlem i Sjöstadsföreningen, Hammarby Sjöstad (samorganisation för bostadsrättsföreningar i Hammarby Sjöstad) samt SBC (intresseorganisation för Sveriges bostadsrätter).

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Planerad verksamhet kommande år**

Föreningens ekonomi är god och styrelsen kommer fortsatt att verka för konsolidering med varsam utgiftshantering och nära uppföljning av utvecklingen på kreditmarknaden. Nödvändiga investeringar i underhåll kommer att göras.

I frågor av gemensamt intresse kommer samverkan ske med grannföreningarna, främst Brf Sjöstadsparterren men även Brf Båtbyggaren.

### **Stämma och styrelse**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2011.

Styrelsen har efter stämman haft följande sammansättning.

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| Päivi Koistinen,   | ordförande                       |
| Hans Wittefeldt,   | ledamot                          |
| Tony Axelsson,     | ledamot                          |
| Eva Balmér,        | ledamot                          |
| Daniel Dahnsjö,    | ledamot                          |
| Mehmet Budak,      | suppleant                        |
| Ola Christiansson, | suppleant                        |
| Adrian Bellini,    | suppleant (t.o.m. november 2011) |

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer har varit Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB med Niklas Jonsson, som huvudansvarig och med Robert Holm som suppleant.

### **Valberedningen**

utgörs av Lars Berggren, sammankallande, och Michael Riise .

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 21 juni 2010.

**Förslag till vinstdisposition**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 190 728        |
| årets vinst      | 298 154        |
|                  | <b>488 882</b> |

disponeras så att

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| till yttre fonden reserveras | 165 225        |
| i ny räkning överföres       | 323 657        |
|                              | <b>488 882</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

|                                                  | Not | 2011-01-01<br>-2011-12-31 | 2010-01-01<br>-2010-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                        |     |                           |                           |
| Årsavgifter                                      |     | 4 915 404                 | 4 819 128                 |
| Hysesintäkter                                    | 1   | 623 134                   | 612 512                   |
| Övriga rörelseintäkter                           |     | 49 504                    | 66 815                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                     |     | <b>5 588 042</b>          | <b>5 498 455</b>          |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                       |     |                           |                           |
| Fastighetsskötsel                                | 2   | -499 300                  | -551 157                  |
| Taxebundna kostnader                             | 3   | -812 225                  | -798 790                  |
| Fastighetsförsäkring inkl.ansvarsförsäkring      |     | -48 700                   | -45 058                   |
| Tomträttsavgäld                                  |     | -1 755 000                | -1 755 000                |
| Kabel-TV/Bredband                                |     | -217 302                  | -233 265                  |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift                 |     | -64 464                   | -64 460                   |
| <b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b> |     | <b>-3 396 991</b>         | <b>-3 447 730</b>         |
| <b>Administrationskostnader</b>                  |     | <b>-24 614</b>            | <b>-35 454</b>            |
| Styrelsearvode, styrelse- och medlemsers.        | 4   | -114 589                  | -96 361                   |
| Revisionsarvode                                  | 5   | -33 450                   | -31 782                   |
| Arvode för ekonomisk förvaltning                 |     | -85 418                   | -92 438                   |
| Övriga externa kostnader                         |     | -7 190                    | -26 317                   |
| Avskrivningar                                    |     | -232 202                  | -188 162                  |
| <b>Summa avskrivningar</b>                       |     | <b>-497 463</b>           | <b>-470 514</b>           |
| <b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>1 693 588</b>          | <b>1 580 211</b>          |



## Resultaträkning

|                                                | 2011-01-01<br>Not<br>-2011-12-31 | 2010-01-01<br>-2010-12-31 |
|------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| <b>Resultat från finansiella investeringar</b> |                                  |                           |
| Övriga ränteintäkter                           | 11 179                           | 2 358                     |
| Räntekostnader och linande resultatposter      | -25                              | -235                      |
| Räntekostnader för fastighetslån               | -1 506 012                       | -1 438 387                |
| Avgår räntebidrag                              | 99 424                           | 173 992                   |
| <b>Summa kapitalnetto</b>                      | <b>-1 395 434</b>                | <b>-1 262 272</b>         |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                     | <b>298 154</b>                   | <b>317 939</b>            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                          | <b>298 154</b>                   | <b>317 939</b>            |

## Balansräkning

Not      2011-12-31      2010-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar och tomträtt

|                                               |   |                    |                    |
|-----------------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Byggnad                                       | 7 | 244 355 488        | 244 472 110        |
| Inventarier och maskiner                      | 8 | 278 199            | 323 482            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>244 633 687</b> | <b>244 795 592</b> |

#### **Summa anläggningstillgångar**

**244 633 687      244 795 592**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

|                                              |   |                  |                  |
|----------------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar                 |   | 0                | 39               |
| Övriga fordringar                            |   | 55 401           | 75 058           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 530 915          | 537 427          |
| Avräkningskonto förvaltare                   |   | 1 022 534        | 1 019 569        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |   | <b>1 608 850</b> | <b>1 632 093</b> |

##### Kassa och bank

|                             |  |                |                |
|-----------------------------|--|----------------|----------------|
| Kassa och bank              |  | 458 416        | 426 481        |
| <b>Summa kassa och bank</b> |  | <b>458 416</b> | <b>426 481</b> |

#### **Summa omsättningstillgångar**

**2 067 266      2 058 574**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**246 700 953      246 854 166**



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2011-12-31</b>  | <b>2010-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <u>Bundet eget kapital</u>                   |            |                    |                    |
| Insatskapital                                |            | 72 753 000         | 72 753 000         |
| Upplåtelseavgift                             |            | 119 997 000        | 119 997 000        |
| Föreningens fond för yttre underhåll         |            | 509 589            | 344 364            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>193 259 589</b> | <b>193 094 364</b> |
| <u>Fritt eget kapital</u>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 190 728            | 38 014             |
| Årets resultat                               |            | 298 154            | 317 939            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>488 882</b>     | <b>355 953</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>193 748 471</b> | <b>193 450 317</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 9          |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |            | 52 000 000         | 52 000 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>52 000 000</b>  | <b>52 000 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |            | 277 343            | 345 015            |
| Skatteskulder                                |            | 128 920            | 116 658            |
| Övriga skulder                               |            | 44 428             | 90 804             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 501 791            | 851 372            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>952 482</b>     | <b>1 403 849</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>246 700 953</b> | <b>246 854 166</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |            |                    |                    |
| <u>För egna skulder och avsättningar</u>     |            |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                       |            | 52 000 000         | 52 000 000         |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                   |            | <b>Inga</b>        | <b>Inga</b>        |

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

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

### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Avskrivningen på tomträtt är anuitetsbaserat med 2 %.

## Noter

### 1 Hyresintäkter exkl. moms

|                        | 2011           | 2010           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Hyra garage/ carport   | 450 634        | 430 262        |
| Hyresintäkt lokal moms | 172 500        | 172 500        |
|                        | <b>623 134</b> | <b>602 762</b> |

### 2 Fastighetsskötsel

|                          | 2011           | 2010           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel        | 77 647         | 93 493         |
| Gemensamhetsanläggning   | 159 457        | 183 116        |
| Löpande reparationer     | 35 181         | 26 004         |
| Förbrukningsinventarier  | 8 305          | 13 539         |
| Förbrukningsmaterial     | 27 580         | 5 674          |
| Städning entreprenad     | 117 400        | 117 076        |
| Städning utöver avtal    | 0              | 851            |
| Hiss besiktning          | 11 300         | 5 177          |
| Hiss serviceavtal        | 27 051         | 19 745         |
| Snöröjning, sandning     | 31 305         | 59 214         |
| Reparationer ventilation | 0              | 20 098         |
| Container/tippavgift     | 1 240          | 7 169          |
| Trädgårdskostnader       | 2 834          | 0              |
|                          | <b>499 300</b> | <b>551 156</b> |

|                                                             |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>3 Taxebundna kostnader</b>                               | <b>2011</b>       | <b>2010</b>       |
| El                                                          | 178 951           | 177 120           |
| Uppvärmning                                                 | 480 348           | 517 209           |
| Vatten                                                      | 129 905           | 77 643            |
| Sophämtning                                                 | 23 021            | 26 818            |
|                                                             | <b>812 225</b>    | <b>798 790</b>    |
| <b>4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar</b> | <b>2011</b>       | <b>2010</b>       |
| Styrelsearvode                                              | 95 100            | 76 400            |
| Sociala kostnader                                           | 19 332            | 19 961            |
|                                                             | <b>114 432</b>    | <b>96 361</b>     |
| <b>5 Revisionsarvode</b>                                    | <b>2011</b>       | <b>2010</b>       |
| Revisionsarvode                                             | 33 450            | 31 782            |
| <b>6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>       | <b>2011-12-31</b> | <b>2010-12-31</b> |
| Förutbetald försäkringspremie                               | 16 861            | 14 978            |
| Ownit Bredband                                              | 31 059            | 31 059            |
| Com hem                                                     | 22 376            | 21 689            |
| Webbhotell                                                  | 0                 | 681               |
| Tomträttsavgäld                                             | 438 750           | 432 608           |
| Nic Network avgift domän                                    | 0                 | 164               |
| Sitoo                                                       | 1 156             | 0                 |
| Upplupen räntebidrag                                        | 20 713            | 36 248            |
|                                                             | <b>530 915</b>    | <b>537 427</b>    |

**7 Byggnader och tomträtt**

|                                                 | 2011-12-31         | 2010-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>          |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 244 700 000        | 244 700 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>244 700 000</b> | <b>244 700 000</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>               |                    |                    |
| Ingående avskrivningar                          | -227 890           | -147 555           |
| Årets avskrivningar                             | -85 253            | -80 335            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-313 143</b>    | <b>-227 890</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>244 386 857</b> | <b>244 472 110</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 122 200 000        | 122 200 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 71 246 000         | 71 246 000         |
|                                                 | <b>193 446 000</b> | <b>193 446 000</b> |

**8 Inventarier och maskiner**

|                                                 | 2011-12-31      | 2010-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>          |                 |                 |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 539 136         | 539 136         |
| Inköp                                           | 123 497         | 0               |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -53 200         | 0               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>609 433</b>  | <b>539 136</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>               |                 |                 |
| Ingående avskrivningar                          | -215 654        | -107 827        |
| Årets avskrivningar enligt plan                 | -115 580        | -107 827        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-331 234</b> | <b>-215 654</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>278 199</b>  | <b>323 482</b>  |

**9 Långfristiga skulder**

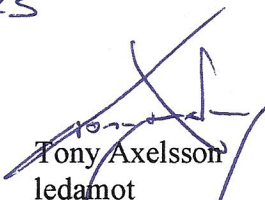
|                                           | 2011-12-31        | 2010-12-31        |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek 2,84% bundet till 2012-12-01 | 20 000 000        | 20 000 000        |
| Stadshypotek 2,84% bundet till 2013-06-30 | 20 000 000        | 20 000 000        |
| Stadshypotek 3,31% bundet till 2012-04-30 | 12 000 000        | 12 000 000        |
|                                           | <b>52 000 000</b> | <b>52 000 000</b> |

| 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2011-12-31     | 2010-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Uppl. kostnad gemensamhetsanläggning            | 90 000         | 5 417          |
| Upplupen kostnad teknisk förvaltning JM-07      | 0              | 16 667         |
| Upplupen kostnad ekonomisk förvaltning JM-07    | 0              | 7 500          |
| Uppskattad upplupen vattenkostnad               | 0              | 9 600          |
| Upplupen värmekostnad                           | 0              | 75 785         |
| Upplupen elkostnad                              | 0              | 16 178         |
| Upplupna revisionsarvoden                       | 20 000         | 20 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                        | 68 200         | 67 200         |
| Upplupna sociala avgifter                       | 21 428         | 21 100         |
| Upplupna utg. räntor                            | 160 866        | 0              |
| Upplupen städkostnad                            | 0              | 9 756          |
| Upplupen kostnad sophämtning                    | 0              | 2 397          |
| Upplupen vattenkostnad                          | 15 000         | 0              |
| Förskottsbetalda hyresintäkter                  | 14 296         | 441 646        |
| JM Gemensamh.anläggning 2010 och kv.3-09        | 112 000        | 112 000        |
| It-kostnad, Svenska Larm                        | 0              | 23 547         |
| Reparationsarbeten hörnskydd mm                 | 0              | 15 418         |
| Felanmäld port, UNA Portar AB                   | 0              | 4 511          |
| Återställning larm, Wiab Service AB             | 0              | 2 650          |
|                                                 | <b>501 790</b> | <b>851 372</b> |

Stockholm 2012-03-25



Päivi Koistinen  
ordförande



Tony Axelsson  
ledamot



Eva Balmér  
ledamot



Daniel Dahnsjö  
ledamot



Hans Wittefeldt  
ledamot

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2012.  
Örtrings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson  
Godkänd revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken, org. nr 769614-0834

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöstadsviken 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.

#### *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 2011 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 Sjöstadsviken 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.

#### *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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2012-03-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

  
Niklas Jonsson  
Godkänd revisor