

Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33

Organisationsnummer 769607-1781

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33, Stockholms kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2012, föreningens elfte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Finansieringsanalys	9
Noter	10-14

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Enligt föreningsstämmobeslut får upplåtelse av bostadsrätt endast ske till fysisk person.

Föreningens byggnad

Byggnaden som uppfördes av byggherre H Kilgren och byggmästare A.J Johansson under åren 1930-32, ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Stockholm Kvadraten 33. Föreningen förvärvade fastigheten 2002-01-17. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Föreningens byggnader utgörs av ett sexvåningshus samt vindsvåning med 49 lägenheter (47 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt) och 5 lokaler.

Friköpt tomt om 791 kvm. Den totala bruksarean enligt taxeringsbesked uppgår till 3 381 kvm, varav 2 568 kvm utgör lägenhetsyta och 813 kvm lokalyta. Under 2008 har en uppmätning av fastighetens lokalytor genomförts enligt Svensk Standard.

Lägenhetsfördelning:

35 st. 1 rum och kök

14 st. 2 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 20-årig underhållsplan upprättad. Den uppdateras vid behov, minst en gång per år, av styrelsen. Underhållsplanen är framtagen av ÄF Infrastruktur. Underhållsplanen ligger till grund för styrelsens bedömning på nivå av likvida medel samt föreningsstämmans beslut om i anspråkstagande av yttre fond. Enligt föreningens stadgar ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till fond för föreningens fastighetsunderhåll. För 2012 innebär detta en avsättning på 205 200 kr.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 10 707 000 kronor för 20-årsperioden, det vill säga från och med år 2010 till och med år 2030. Under 2013 planeras en fortsatt renovering i etapper av avloppsstammarna på bottenvåningen. Enligt underhållsplanen är cirka 400 000 kronor avsatta för fortsatt stambyte/reparationer av de avloppsstammar som ännu ej är åtgärdade.

Styrelsen beräknar att ovan nämnda underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel samt reservation i kassa alternativt ett ökat låneutrymme genom amorteringar. Den ekonomiska planen medger en eventuell finansiering genom nyupptagna lån om behov skulle uppstå vid en förändrad situation.

Beträffande fastighetsskötsel anlitas under perioden Görans Fastighetsservice.

Föreningens lokaler

<i>Verksamhet</i>	<i>Löptid t o m</i>
Tobaksaffär	2014-12-31
Klädbutik	2013-12-31
Fotoaffär	2013-09-30
Konditori	2014-12-31
Tandläkare	2014-09-30

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 62 (62) medlemmar.

Under året har åtta (sju) överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser utgår en överlåtelseavgift om 2,5 % av prisbasbelopp enligt norm vilken debiteras köparen. Vid pantsättning utgår pantsättningsavgift om 1 % av prisbasbelopp enligt norm vilken debiteras pantsättaren.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33 är ansluten till Fastighetsägarna Stockholm. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar alternativt anslås i anslutning till entrén och/eller hissarna.

Nyheter, information, kalendarium etc. finns även på föreningens hemsida: www.brkvadraten33.se

Nya avtal

Föreningen har under året inte tecknat några nya avtal.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju styrelseledamöter samt minst en och högst tre styrelsesuppleanter. Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2012-05-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Kerstin Telme	Ledamot	Ordförande
Jens Hansson	Ledamot	Kassör
Mikael Westerberg	Ledamot	Sekreterare
Johan Falemo	Ledamot	
Per Tullgren	Ledamot	
Eva Ankarvall	Suppleant	
Magnus Erlandsson	Suppleant	

- Vid föreningsstämman 2012 avgick Malin Johansson (Kassör) och Eva Ankarvall (Ledamot) ur styrelsen.
- Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 (10) protokollförda sammanträden.
- Styrelsens arvoderas i enlighet med stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.
- Styrelsen kan kontaktas per telefon, e-post, via föreningens hemsida alternativt genom föreningens brevlåda i entrén.

Revisorer

Ingela Andersson (ordinarie)
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Kerstin Telme
Jens Hansson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Lån på 5 000 000 kr med löptid t.o.m. 2012-03-31 ombundet till ett lån 2 500 000 kr med fast ränta 3,83 % t.o.m. 2013-03-01 och ett lån 2 500 000 kr med rörlig ränta.
- Lån på 2 800 000 kr med löptid t.o.m. 2012-09-01 ombundet till ett lån 2 800 000 kr med fast ränta 2,98 % t.o.m. 2014-09-01.

Planerat underhåll enligt underhållsplan

- Fortsatt arbete gällande avloppsstammar på bottenvåningen.

Extra underhåll

- Inget extra underhåll utöver underhållsplan har genomförts under året.

Övrigt

- Ny tvättmaskin till tvättstugan
- Installerat cykelhissar i cykelrummet

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Lån på 5.000.000 kr respektive 2.500.000 kr har blivit ombundna
- Ny bokningstavla beställd till tvättstugan
- Kamera till vindsdörren är beställd

Föreningens ekonomi

Styrelsens avsikt är att så länge föreningen är oäkta ska dels den bokföringsmässiga avskrivningen motsvara den skattemässiga avskrivningen samt underhåll på fastigheten kostnadsföras som en direkt kostnad för innevarande år. Detta innebär att föreningen med största sannolikhet går med förlust de närmaste åren då en del större underhållsåtgärderna är planerade inom denna tid.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare.

Kommentarer till föreningens balanserade förlust

Styrelsen anser att den bokföringsmässiga avskrivningen ska motsvara den skattemässiga avskrivningen, vilket uppgår till 2 % av anskaffningsvärdet. Detta innebär för föreningen en bokföringsmässig kostnad på närmare 800 000 kr per år. Höga kostnader för avskrivning och höga kostnader för reparations- och underhållsåtgärdande sedan fastighetsförvärvet är en bidragande orsak till föreningens balanserade förlust på 12 811 031 kr.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god med ett positivt kassaflöde på 960 410 kr (650 674 kr), en likviditet (omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder) på 2 615 960 kr (1 728 751 kr) och fastighetslån på 43 % (43 %) av fastighetens taxeringsvärde.

Flerårsjämförelse

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgift (kr/kvm)	426 kr/kvm	426 kr/kvm	426 kr/kvm	426 kr/kvm
Bostadsarea bostadsrätt (kvm)	2 448 kvm	2 448 kvm	2 448 kvm	2 448 kvm
Bostadsarea hyresrätt (kvm)	120 kvm	120 kvm	120 kvm	120 kvm
Lokalyta (kvm)	813 kvm	813 kvm	813 kvm	813 kvm
Likviditet (kr)	2 615 960 kr	1 728 751 kr	1 032 138 kr	949 092 kr
Årets resultat (kr)	94 686 kr	- 95 910 kr	- 3 509 478 kr	-1 250 022 kr
Kassaflöde (kr)	960 410 kr	650 674 kr	170 688 kr	858 531 kr
Fastighetslån (% av TV)	43 %	43 %	43 %	48 %
Fastighetslån (kr/kvm totalt)	8 820 kr/kvm	8 820 kr/kvm	8 820 kr/kvm	7 992 kr/kvm

llm

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Fastighetsavgift har erlagts med 1 365 kr per lägenhet och 1 % av taxeringsvärde för lokaler. Taxeringsvärdet framgår av not.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett löpande avtal med Fastighetsägarna Stockholm AB beträffande kameral förvaltning. Enligt avtal fakturerar Fastighetsägarna Stockholm AB föreningen för nedlagd tid.

Förslag till behandling av förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	94 686
Balanserat resultat	-12 811 031
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	<u>-205 200</u>
	-12 921 545

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning, finansieringsanalys samt noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	3 579 180	3 489 136
		<u>3 579 180</u>	<u>3 489 136</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 549 892	-1 642 678
Underhåll	3	-73 816	-179 523
Avskrivningar		-792 523	-792 523
Rörelseresultat		<u>1 162 949</u>	<u>874 412</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4 592	3 654
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 072 855	-973 976
Resultat efter finansiella poster		<u>94 686</u>	<u>-95 910</u>
Resultat före skatt		<u>94 686</u>	<u>-95 910</u>
Årets resultat		<u>94 686</u>	<u>-95 910</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	53 198 072	53 990 595
		<u>53 198 072</u>	<u>53 990 595</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>53 198 072</u>	<u>53 990 595</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		48 832	58 223
Övriga fordringar	7	2 910 682	1 942 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	24 310	53 437
		<u>2 983 824</u>	<u>2 054 459</u>
Kassa och bank	9	472 524	472 412
Summa omsättningstillgångar		<u>3 456 348</u>	<u>2 526 871</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>56 654 420</u>	<u>56 517 466</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		33 209 986	33 209 986
Upplåtelseavgifter		3 952 109	3 952 109
Fond för yttre underhåll		1 548 282	1 343 082
		<u>38 710 377</u>	<u>38 505 177</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-12 811 031	-12 509 921
Årets resultat		94 686	-95 910
		<u>-12 716 345</u>	<u>-12 605 831</u>
Summa eget kapital		<u>25 994 032</u>	<u>25 899 346</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	29 820 000	29 820 000
		<u>29 820 000</u>	<u>29 820 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 802	112 973
Skatteskulder		19 722	41 510
Övriga skulder		128 723	103 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	617 141	539 684
		<u>840 388</u>	<u>798 120</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>56 654 420</u>	<u>56 517 466</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panten för fastighetslån		37 000 000	37 000 000
Summa		<u>37 000 000</u>	<u>37 000 000</u>

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
---------------------	--	------	------

lu

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	94 686	-95 910
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	796 234	798 756
	<u>890 920</u>	<u>702 846</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	890 920	702 846
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	79 765	-6 298
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	38 557	-45 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 009 242	650 674
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnader och mark	-	-
Investering i maskiner och inventarier	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av lån	-	-
Amortering fastighetslån	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	1 009 242	650 674
Likvida medel vid årets början *)	2 369 492	1 718 818
Likvida medel vid årets slut *)	3 378 734	2 369 492

*) Likvida medel inkluderar förutom kassa och bank även klientmedel hos Fastighetsägarna Service, dessa uppgick i bokslutet till 2 857 378 kr (1 897 080 kr). I balansräkningen redovisas klientmedel som Övriga fordringar.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Anläggningstillgångar

Matriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Byggnaden skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstid tillämpas:

Byggnad 50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatt

Redovisad inkomstskatt innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/ -fordringar värderas som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Finansieringsanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar, hänsyn har inte tagits till periodiseringseffekter.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Ju

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2012-12-31	2011-12-31
Årsavgifter	1 042 280	1 042 280
Hyror, bostäder	117 356	117 356
Hyror, lokaler	2 409 978	2 315 618
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 566	13 444
Övriga intäkter	-	438
Summa	3 579 180	3 489 136

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	156 088	331 303
Reparationer	96 746	97 299
El	60 686	64 866
Uppvärmning	469 986	452 410
Vatten	77 975	72 112
Sophämtning	51 226	53 015
Försäkringspremier	38 729	38 263
Fastighetsavgift, bostäder	66 885	63 798
Fastighetsskatt, lokaler	168 000	168 000
Övriga fastighetskostnader	56 975	44 731
Kabel TV	59 546	65 499
Styrelsearvoden	85 600	42 800
Sociala avgifter	17 018	12 254
Revisionsarvoden	42 011	37 950
Förvaltningsarvode	91 455	89 149
Övr externa tjänster	5 875	5 239
Övriga driftskostnader	5 091	3 990
Summa	1 549 892	1 642 678

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

Läs tvättstuga	11 233	-
Bostäder	-	42 618
Stambyte lokaler	29 960	92 331
Cykelrum	32 623	-
Fönster/dörrar lokaler	-	44 574
Summa	73 816	179 523

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	4 592	3 427
Ränteintäkter skattefria	-	227
Summa	4 592	3 654

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012-12-31	2011-12-31
Räntekostnader till kreditinstitut	1 072 855	973 976
Summa	1 072 855	973 976

Not 6 Byggnader, markanläggning och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	39 626 128	39 626 128
-Mark	22 289 697	22 289 697
	<u>61 915 825</u>	<u>61 915 825</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 925 230	-7 132 707
-Årets avskrivning enligt plan	-792 523	-792 523
	<u>-8 717 753</u>	<u>-7 925 230</u>
Redovisat värde vid årets slut	53 198 072	53 990 595
Taxeringsvärde		
Byggnader	32 000 000	32 000 000
Mark	36 400 000	36 400 000
	<u>68 400 000</u>	<u>68 400 000</u>
Bostäder	51 600 000	51 600 000
Lokaler	16 800 000	16 800 000
	<u>68 400 000</u>	<u>68 400 000</u>

Not 7 Övriga fordringar

Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Service	2 857 378	1 897 080
Moms på förutbetald hyra	53 304	45 719
Summa	2 910 682	1 942 799

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TÄV, tidningsinsamling	2 420	-
Webforum	2 625	-
OpenNet	4 216	-
Fastighetsförsäkring	3 237	41 966
ComHem, kabel TV	11 812	11 471
	<u>24 310</u>	<u>53 437</u>

Not 9 Likvida medel

Handelsbanken	472 524	472 412
	<u>472 524</u>	<u>472 412</u>

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa
	Insatser	Upp- låtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	33 209 986	3 952 109	1 343 082	-12 509 921	-95 910	25 899 346
Disposition enligt stämmobeslut			205 200	-205 200 -95 910	95 910	
Årets resultat	-	-			94 686	94 686
Belopp vid årets utgång	33 209 986	3 952 109	1 548 282	-12 811 031	94 686	
			38 710 377	-12 716 345		25 994 032

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2012-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2011-12-31
Stadshypotek	90-dagars	3,04%	1 500 000		1 500 000
Stadshypotek	2015-03-01	3,77%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	2013-03-01	2,93%	5 000 000		5 000 000
Stadshypotek	90-dagars	2,86%	3 520 000		3 520 000
Stadshypotek	2014-09-01	2,98%	2 800 000		2 800 000
Stadshypotek	2014-03-30	4,30%	7 000 000		7 000 000
Stadshypotek		2,30%	-	-5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	90-dagars	3,24%	2 500 000	2 500 000	-
Stadshypotek	2013-03-01	3,83%	2 500 000	2 500 000	-
			29 820 000	-	29 820 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	382 130	345 945
Räntor	78 262	74 551
Sophämtning	2 285	1 090
Fortum, el	4 605	5 338
Revisionsarvode	41 000	41 000
Fjärrvärme	79 554	57 426
Handelsbanken	636	
Snöskottning	15 744	
Vatten	5 796	5 180
Utlägg	1 826	
Fastighetsskötsel	4 183	4 183
Övrigt	1 120	4 971
	617 141	539 684

Underskrifter

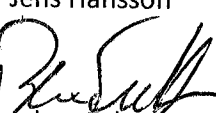
Stockholm 2013-05-02


Kerstin Telme

Kerstin Telme


Jens Hansson

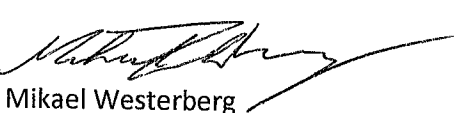
Jens Hansson


Johan Falemo

Johan Falemo



Per Tullgren

Per Tullgren


Mikael Westerberg

Mikael Westerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-05-03
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB


Ingela Andersson
Godkänd revisor

Ingela Andersson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33, org. nr 769607-1781

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvadraten 33 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 Kvadraten 33 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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 3 maj 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ingela Andersson

Godkänd revisor