

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 1999-11-10 hos Bolagsverket.

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

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungsbacken 14	2001	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme (Fortum).

Byggnadsår och ytor

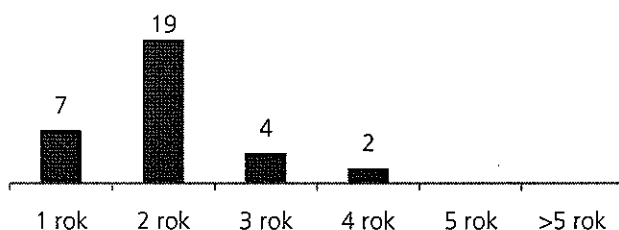
Fastigheten bebyggdes 1861 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 424 kvadratmeter, varav 2 118 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 2 306 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
PULL STEFAN	654 kvm	2015-12-31
STOCKHOLMS CHOKLADOAS AB	33 kvm	2013-12-31
BOKTOR KAMELIA	34 kvm	2014-03-31
BOYS DON'T CRY AB	519 kvm	2016-04-30
COPIA REVISION AB	130 kvm	2014-07-30
Agentfirman	70 kvm	2015-09-30
TIMWOOD AB	207 kvm	2013-12-31
LARKMAN IRIS	22 kvm	2012-10-30
HALLBERT CECILIA	50 kvm	2015-01-01
POWERFITNESS SVERIGE AB	589 kvm	2019-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2011 - 2012	Ny fasad mot Drottninggatan & C-gård, ommålning och lagning på B-gård
Fönsterrenovering	2011 - 2012	Ommålning & tätning fönster mot C-gård & Drottninggatan
Omläggning tak	2011 - 2012	omläggning av tak på A-, B- & C-uppgång, montering snörasskydd
Ommålning av trapphus	2008 - 2009	
Utbyte till säkerhetsdörrar	2007	Samtliga lägenheter och lokaler
Omläggning av tak	2005	Omläggning del av tak
Utvänding målning av fönster	2005	
Ommålning av tak	2005	Ommålning del av tak
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internetleverantör	Telia

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 32 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Mats Tobias Tunbjörk	Ledamot
Daniel Joel Ivarsson	Ledamot
Karl Torsten Rasmussen	Ledamot
Ann-Christine Eggert	Ledamot
Hanna Karin Valenta	Ledamot
Kawe Tajmir Riahi	Ledamot
Ola Kolmert	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Palmqvist	Ordinarie extern	BDO
------------------	------------------	-----

Valberedning

Dan Lindbeck	Sammanställande
Svante Bengtsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fastigheten generellt:

Under 2012 slutfördes fasad, tak och fönsterrenovering i fastigheten. All puts på fasaden mot Drottninggatan har knackats ner och ersatts med ny. Samtliga fönster mot Drottninggatan har demonterats och skickats in till verkstad för ommålning och utbyte av rötskadat trä, i samband med återmontering har även nya tätningslister monterats. Samma omfattande renovering av fönster och fasad har skett mot C-gården. Nya fönsterbleck är monterade på samtliga fönster mot Drottninggatan, B-gården samt C-gården. B-gården har enbart omfärgats då besiktningsman gjort bedömningen att denna håller ca 12-15 år till, i samband med omfärgning av B-gården knackades viss puts ner och ersattes med ny. Vad gäller takrenovering har i princip all plåt på samtliga tak bytts ut till ny då den gamla plåten var klart utsatt för korrosion och visst läckage förekom. Snörrasskydd har monterats, samtliga stuprör är utbytta.

Under 2012 har byggnationer av balkonger slutförts. Byggnation av balkonger har finansierats av medlemmarna själva

Ekonomi:

Under hösten 2012 lades lånen om. Föreningen bytte efter genomförd konkurrensanalys mellan storbankerna från SEB till Handelsbanken. Lånen har bundits på 3-5 år.

Lokaler:

Codback vilka hyrde 70 kvm kontor i A-uppgången avflyttade i maj 2012. Ny hyresgäst Agentfirman flyttade in i juni 2012. Nytt 3-årigt hyresavtal är tecknat med Agentfirman. Viss ytskicktsrenovering genomfördes i samband med tillträde.

Hos Boys Don't Cry har vi haft problem med avloppsdoft. Detta lokaliserades till ett ej igensatt avloppsrör vilket varit dolt under golvet. Problemet är nu åtgärdat och doftproblematiken är avhjälpt.

Under december 2012 omförhandlades hyresavtalet med Stefan Pull vilken hyr garaget med infart från Holländargatan. Det nya avtalet löper till och med 2015-12-31.

Hos Timwood i A-uppgången har nya persienner monterats då de gamla tog stryk i samband med fönsterrenovering i kombination med att de till stor del var uttjänta.

Myndighetsbesiktningar:

Under 2012 har OVK genomförts samt Energideklaration. Arbetet med att slutföra OVK beräknas under våren 2013 då ett flertal besiktningsanmärkningar erhållits i lokaler och lägenheter. Främst är det avsaknad av spaltventiler samt att vissa kolfilterfläktar är kopplade på självdragskanalerna vilket ej är tillåtet.

Styrelsen har även som del av det systematiska brandskyddsarbetet genomfört en besiktning av fastigheten för att belysa eventuella brister. Som en konsekvens av genomförd besiktning kommer brandvarnare och brandsläckare att installeras på vind och källare. Styrelsen vill passa på att påminna om att inga föremål får placeras i fastighetens allmänna utrymmen då det utgör en brandrisk.

Övrigt:

Storstädning av källare och vindar genomfördes under en helg i maj. En hel container fylldes med skräp som av olika anledningar lämnats kvar i fastighetens allmänna utrymmen. Många av medlemmarna hjälpte till med städningen vilket är glädjande.

Arbetet med att bygga en ny hemsida för föreningen påbörjades, beräknas klart under Q2 2013.

Nya medlemmar.

Vi hälsar familjen Heikillä & Schotes välkomna till föreningen. Tidigare ägare till lägenheten i C-uppgången var Marcus Hagegård.

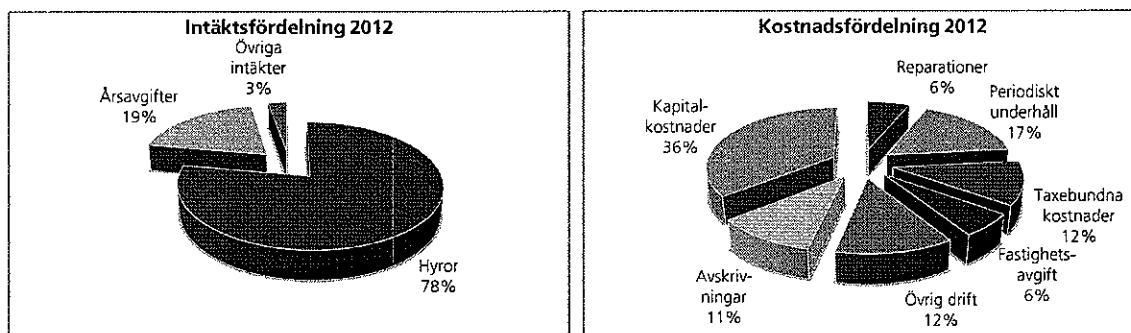
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga väsentliga händelser har skett.

Föreningens ekonomi

Under 2012 har föreningen bundit sina lån hos Handelsbanken. Löptid 3-5 år.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 118 kvm bostäder och 2 306 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	397	395	393	398
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 456	1 192	1 490	1 380
Lån/kvm bostadsrättsyta	25 496	24 079	24 079	24 079
Elkostnad/kvm totalyta	12	18	0	2
Värmekostnad/kvm totalyta	92	81	86	75
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	3	7	13
Kapitalkostnader/kvm totalyta	411	378	244	292

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

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

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-776 321
ansamlad förlust före reservering yttre fond	-2 700 260
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 600
summa ansamlad förlust	-3 547 181

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	597 287
att i ny räkning överförs	-2 949 894

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror

Not 1

4 198 530

3 584 452

Övriga rörelseintäkter

115 460

28 439

4 313 990

3 612 891

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader

-184 306

-89 084

Reparationer

-321 423

-100 809

Periodiskt underhåll

-867 726

0

Taxebundna kostnader

-587 345

-508 538

Övriga driftskostnader

-117 034

-108 332

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

-309 680

-307 664

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-335 460

-382 515

Avskrivningar

-553 072

-504 236

-3 276 046

-2 001 179

RÖRELSERESULTAT

1 037 945

1 611 713

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

3 923

12 591

Räntekostnader

-1 818 189

-1 672 376

-1 814 266

-1 659 785

ÅRETS RESULTAT

-776 321

-48 072

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	90 527 455	81 538 314
Pågående byggnation	Not 4	0	6 321 453
Maskiner och inventarier	Not 5	0	23 649
		90 527 455	87 883 416
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 530 255	87 886 216
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		0	479 464
Övriga fordringar		296 444	293 017
Förutbetalda kostnader	Not 6	25 005	23 744
Upplupna intäkter		30 000	37 209
		351 449	833 434
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		1 421 764	329 612
		1 421 764	329 612
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 773 213	1 163 046
SUMMA TILLGÅNGAR		92 303 468	89 049 263

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		33 888 000	33 888 000
Upplåtelseavgifter		3 735 000	3 735 000
Kapitaltillskott		2 027 791	0
Fond för yttre underhåll	Not 8	597 287	526 687
		40 248 078	38 149 687
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 770 860	-2 652 188
Årets resultat		-776 321	-48 072
		-3 547 182	-2 700 260
SUMMA EGET KAPITAL		36 700 896	35 449 427
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	54 000 000	51 000 000
		54 000 000	51 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		108 110	1 449 896
Skatteskulder		617 344	614 528
Övriga kortfristiga skulder		503 958	148 756
Upplupna kostnader	Not 10	107 132	95 577
Förutbetalda avgifter och hyror		266 028	291 079
		1 602 572	2 599 836
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		92 303 468	89 049 263
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	54 500 000	54 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50 %	0,50%
Port/säkerhetsdörr	2,00 %	2,00%
Stambyte	2,00 %	2,00%
Fasad	2,86 %	
Balkonger	0,53 %	
Tak	2,86 %	
Inventarier	20,00 %	20,00%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2012	2011
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	840 607	836 412
Hysesintäkter	3 357 923	2 748 040
	4 198 530	3 584 452

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	22 339	14 847
Snöröjning/sandning	22 624	14 669
Städning entreprenad	40 086	41 664
Städning enligt beställning	16 347	0
Mattvätt/Hyrmattor	1 802	400
OVK Obl. Ventilationskontroll	20 720	0
Hissbesiktning	2 617	2 490
Myndighetstillsyn	20 657	0
Serviceavtal	8 882	8 761
Förbrukningsmateriel	8 131	6 254
Brandskydd	20 101	0
	184 306	89 084

Not 2 forts.	2012	2011
Reparationer		
Brf Lägenheter	744	0
Lokaler	63 079	19 100
Gemensamma utrymmen	10 707	3 528
Tvättstuga	25 400	1 685
Entré/trapphus	7 894	2 075
Lås	54 590	393
VVS	79 155	30 146
Värmeanläggning/undercentral	0	4 340
Ventilation	6 449	0
Elinstallationer	5 416	0
Hiss	5 486	9 234
Tak	0	4 301
Fasad	0	918
Fönster	220	0
Mark/gård/utemiljö	3 360	3 502
Vattenskada	58 922	21 586
	321 423	100 809
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	31 625	0
Fönster	836 101	0
	867 726	0
Taxebundna kostnader		
El	52 524	81 301
Värme	408 959	359 249
Vatten	67 196	14 526
Sophämtning/renhållning	26 742	19 723
Grovsopor	31 924	33 739
	587 345	508 538
Övriga driftskostnader		
Försäkring	38 741	36 620
Markhyra/vägavgift/avgäld	3 650	0
Tomträttsavgäld	29 145	28 000
Kabel-TV	40 137	38 351
Bredband	5 362	5 361
	117 034	108 332
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	309 680	307 664

Not 2 forts.	2012	2011
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	4 673	5 109
Inkassering avgift/hyra	0	3 529
Hyresförluster	20 097	1 654
Revisionsarvode extern revisor	15 000	0
Föreningskostnader	0	4 164
Styrelseomkostnader	7 029	7 759
Fritids och Trivselkostnader	4 280	0
Förvaltningsarvode	181 286	173 002
Förvaltningsarvoden övriga	22 681	2 262
Administration	8 065	4 407
Korttidsinventarier	0	22 439
Konsultarvode	57 797	130 360
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 830	4 830
Ej avdragsgilla kostnader	9 724	23 000
	335 460	382 515

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar		
Byggnad	255 732	255 732
Förbättringar	273 690	188 302
Inventarier	23 649	60 202
	553 072	504 236

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **3 276 046** **2 001 179**

Not 3 **2012-12-31** **2011-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	85 669 344	87 564 676
Nyanskaffningar	9 518 563	-1 895 332
Utgående anskaffningsvärde	95 187 907	85 669 344

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-4 131 030	-3 686 996
Årets avskrivningar enligt plan	-529 422	-444 034
Utgående avskrivning enligt plan	-4 660 452	-4 131 030

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	90 527 455	81 538 314
	27 003 205	27 003 205

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	34 400 000	34 400 000
Taxeringsvärde mark	36 200 000	36 200 000
	70 600 000	70 600 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	44 000 000	44 000 000
Lokaler	26 600 000	26 600 000
	70 600 000	70 600 000

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
PÅGÅENDE BYGGNATION		
Pågående om- och tillbyggnad	0	6 321 453
	0	6 321 453

Not 5	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	301 009	301 009
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	301 009	301 009

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-277 360	-217 158
Årets avskrivningar enligt plan	-23 649	-60 202
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-301 009	-277 360
Redovisat restvärde vid årets slut	0	23 649

Not 6	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	13 058	12 625
Kabel-TV	10 607	9 237
Bredband	1 340	1 340
Mattvätt/hyrmattor	0	542
	25 005	23 744

**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	33 888 000	0	0	33 888 000
Upplåtelseavgifter	3 735 000	0	0	3 735 000
Kapitaltillskott	2 027 791	2 027 791	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	597 287	70 600	0	526 687
Summa bundet eget kapital	40 248 078	2 098 391	0	38 149 687
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 770 860	-70 600	-48 072	-2 652 188
Årets resultat	-776 321	-776 321	48 072	-48 072
Summa ansamlad förlust	-3 547 182	-846 921	0	-2 700 260
Summa eget kapital	36 700 896	1 251 470	0	35 449 427

**Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	526 687	456 087
Reservering enligt stadgar	70 600	13 400
Reservering enligt stämmobeslut	0	57 200
Anspråktagande enligt stadgar	0	0
Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	597 287	526 687

**Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	2,700 %	3 000 000	0	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	2,870 %	17 000 000	0	2015-09-30
Stadshypotek AB	3,010 %	17 000 000	0	2016-09-30
Stadshypotek AB	3,180 %	17 000 000	0	2017-09-30
SE-Banken Bo Lån		0	17 000 000	
SE-Banken Bo Lån		0	17 000 000	
SE-Banken Bo Lån		0	17 000 000	
Summa skulder till kreditinstitut		54 000 000	51 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		54 000 000	51 000 000	

Not 10

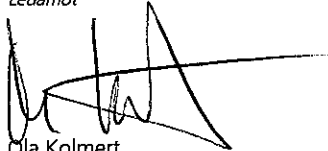
UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
El	4 023	5 323
Värme	70 052	44 718
Ränta	675	43 059
Fastighetsskötsel	0	0
Grovsopor	2 597	2 477
Snöröjning	14 784	0
Revisorsarvode	15 000	0
	107 131	95 577

STOCKHOLM den 20, 4 2013



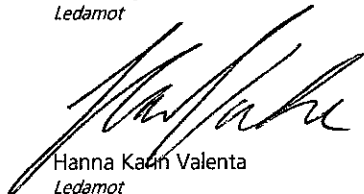
Ann-Christine Eggert
Ledamot



Ola Kolmert
Ledamot



Kawe Tajmir Riahi
Ledamot



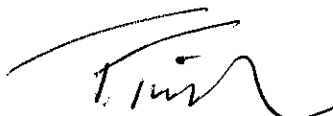
Hanna Karin Valenta
Ledamot



Daniel Joel Warsson
Ledamot



Karl Torsten Rasmussen
Ledamot



Mats Tobias Tunbjörk
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29, 5 - 2013
som avviker från standardutformningen



Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14
Org.nr. 769605-0348

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14 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.

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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2011 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 maj 2012 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsbacken 14 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.

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 revisionssed 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 någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 maj 2013



Thomas Palmqvist

Godkänd revisor