

Årsredovisning
för
HSB Brf Humleboet 17

702000-9150

Räkenskapsåret

2011-09-01 – 2012-08-31

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Brf Humleboet 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 – 2012-08-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadstäder till permanentboende med därtill hörande förrådsutrymmen åt medlemmarna till nyttjande utan tidbegränsning, och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Då föreningens byggnader och mark är kulturminnesmärkta innebär det en förvaltning med målsättning att bevara högsta möjliga kvalitet till bästa möjliga ekonomiska utfall.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerings- och kungörelsedatum hos Bolagsverket 2003-09-12, 2003-09-24.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen bildades den 24 augusti 1936. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Humleboet 17. Byggnaderna är fördelade över två kvarter som sammanbinds av en portik, genom vilken stadens gatumark går. Våra hus och vår utemiljö är kulturskyddade. Fastigheten omfattar följande adresser:

- * Falugatan 16 och 18.
- * Hedemoratäppan 1 och 2.
- * Rödabergsgatan 2 och 4.
- * Rödabergsbrinken 10, 12, 14 och 16.

Samtliga av föreningens 136 lägenheter upplåts med bostadsrätt. Några av lägenheterna är sammanslagna, vilket innebär att antalet hushåll är 119 stycken. Inom fastigheten finns 11 lokaler som upplåts med hyresrätt. Lokalerna är anspråkslösa och ligger vända inåt gårdarna. Ett flertal har källarfönster med enkelglas, några saknar fönster och fyra stycken har fullstora fönster.

Styrelse

Styrelsens har sedan ordinarie stämma 2011-12-06 bestått av:

Ledamöter	Namn:	Post/ansvarsområde:
Ordinarie:	Sofia Lewandrowski	Ledamot
	Anna-Lena Karlsson	Sekreterare
	Kenneth Gralde	Kassör
	Helena Jacobsson	Ledamot
	Ia Modin	Ordf dec 2011 t o m april 2012, ledamot from maj 2012, avgått
	Marcus Gralde	Ledamot t o m april 2012, ordf maj t o m juli 2012, avgått aug
	Björn Kaiser	Ledamot dec 2011 t o m juli 2012, ordf from aug 2012
	Malin Ryfors	Avgått 2012-02
Suppleant:	Joel Olsгарde	Suppleant
	Anders Wallstedt	from maj 2012

Av HSB utsedda ledamöter har varit:

Ordinarie: Jonas Andreasson HSB-representant
Suppleant: Katarina Perez Forsbring t o m april 2012

Revisorer utsedda för ett år har varit:

Bernadette Larsson Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Inger Olsson Utsedd av föreningsstämman
Mathias Wellström Suppleant

Valberedning

Mats Wikström Sammankallande
Joakim Skog

Fastighetens tekniska status

Styrelsen arbetar för närvarande med en genomgripande uppdatering av underhållsplanen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 16 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 11 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 184 (183) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden.

Hustomte för föreningen har varit Rune Andersson.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen och om behov funnits upphandlats av styrelsen från underentreprenörer.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad i HSB:s Försäkring för Bostadsrättsföreningar.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omförelse görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 250 000 kr.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1959.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.



För föreningens fastighet blir det 171 125 kronor, (119 lägenheter * 1 365 = 162 435 kronor, jämfört med 0,4% av 113 000 000 = 452 000 kronor).

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 49 350 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 145 875 kronor som har belastat resultatet.

Väsentliga händelser och aktiviteter under räkenskapsåret

september 2011 augusti 2012

Nedan följer en sammanfattning av ett antal aktiviteter som styrelsen arbetat med under verksamhetsåret.

Taken

Upphandling av takrenovering skedde i början av 2012 och projektet startade i mars månad med vald entreprenör. Samtliga tak har renoverats med undantag av Rödabergsbrinken och den del av Hedemoratäppan 1 som tidigare åtgärdats. Målning av plåt har dock även skett på Rödabergsbrinken. Projektet har löpt enligt plan och beräknas avslutas v 42.

Vindsbyggnation

Efter det att årsstämman fattat beslut om policydokumentet har ett omfattande arbete gjorts för att omsätta detta i praktiken. Ett antal betydelsefulla juridiska frågor har då visat sig kräva ett antal extra insatser vilket delvis försenat byggstarten. Vidare har berörda vindsförråden identifierats och berörda medlemmar informerats och gett sitt tillstånd till att flytta till nybyggda förråd. Sammantaget är det rimligt att utgå från att samtliga frågor kommer att vara lösta under hösten och en extra stämma hållas.

OVK

Detta projekt har under året genomförts och hela projektet beräknas vara avslutat under september 2012.

Marknära lokaler

Styrelsen har i samband med vindsbyggnationen arbetat fram en plan över vilka utrymmen föreningen behöver i framtiden. Utifrån den analysen har gemensamma lokaler, framtida förråd och nya lägenheter planerats. Planen ligger till grund för det fortsatta arbetet.

Underhållsplan

Styrelsen har gjort ett större arbete med uppdatering av föreningens underhållsplan under verksamhetsåret. I detta arbete har ingått bla en statusbesiktning av fasader och fönster med förslag till åtgärdsplan. Underhållsplanen innehåller också uppskattat investeringsbehov som grund för en långsiktigt hållbar förvaltning och stabil ekonomi.

Styrelserutiner

Arbetet med att bygga upp personoberoende rutiner för förenings- och styrelsearbetet har fortsatt. För att underlätta överlämning till kommande styrelsemedlemmar har processer och rutiner börjat dokumenteras tex kring andrahandsuthyrningar, störningar och andra typer av medlemsärenden. Alla nya medlemmar i föreningen läggs också direkt upp som medlemmar på Intranätet för att underlätta framtida kommunikation.



Ekonomi

Årsavgiften har höjts med 9 % from 2012-05-01.

Övrigt

I övrigt har styrelsen arbetat med löpande frågor av skiftande karaktär som innebär att lösa upp ett antal gamla frågor samt metodiskt skapa rutiner för ett effektivt styrelsearbete.

Avgifter

Se information ovan under ekonomi om årsavgifter.

Genomsnittlig avgift per 2012-09-01 uppgår till 640 kr/kvm.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012 = 1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08
Nettoomsättning	3 996 579	3 911 439	3 951 693	3 965 566	3 760 504
Yttre reparationsfond	2 532 520	2 282 520	2 032 520	2 127 770	1 877 770
Årets resultat	124 824	-203 821	241 520	-44 231	212 994
Eget kapital	2 123 746	1 998 922	2 202 743	1 961 223	2 005 453
Lån per kvm	3 396	3 045	3 047	3 056	3 187
Årsavgift bostäder kronor/kvm	640	625	663	637	648

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-775 648
årets vinst	124 824
	-650 824
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-650 824
	-650 824

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

Föreningens stadgar föreskriver att avsättning till underhållsfonden sker i enlighet med antagen underhållsplan. Styrelsen föreslår att reservering till fonden sker när en översyn av underhållsbehoven samt årsavgifter och hyror genomförts.



Resultaträkning	Not	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Föreningens intäkter	1	3 996 742	3 911 438
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-195 224	-273 116
Driftkostnader	3	-2 079 759	-2 173 523
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-461 127	-368 325
Personalkostnader	5	-158 596	-200 034
Avskrivningar	6	-494 151	-597 830
Resultat före finansiella poster		607 885	298 611
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	16 381	5 437
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-499 441	-511 209
Resultat efter finansiella poster		124 824	-207 161
Resultat före skatt		124 824	-207 161
Statlig skatt		0	3 340
Årets resultat		124 824	-203 821



Balansräkning

Not 2012-08-31 2011-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	17 964 694	18 385 656
Mark		227 250	227 250
Pågående om- och tillbyggnader		2 089 151	0
Maskiner och inventarier	10	506 196	518 322
		20 787 291	19 131 228

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		500	500
-------------------------------	--	-----	-----

Summa anläggningstillgångar **20 787 791** **19 131 728**

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		4 022	10 337
Kundfordringar		97 459	0
Övriga fordringar		1 987	154 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	78 047	135 992
		181 515	300 885

Kassa och bank

Kassa och bank		239 086	235 618
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 559 830	1 022 305
		1 798 916	1 257 923

Summa omsättningstillgångar **1 980 431** **1 558 809**

SUMMA TILLGÅNGAR **22 768 222** **20 690 537**



Balansräkning

Not

2012-08-31

2011-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

148 200

148 200

Upplåtelseavgifter

93 850

93 850

Yttre reparationsfond

2 532 520

2 282 520

2 774 570

2 524 570

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-775 648

-321 827

Årets resultat

124 824

-203 821

-650 824

-525 648

Summa eget kapital

2 123 746

1 998 922

Långfristiga skulder

Fastighetslån

13

19 453 833

17 542 593

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån

401 260

151 260

Leverantörsskulder

166 775

293 451

Skatteskulder

23 977

0

Övriga skulder

3 689

6 884

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

594 942

697 427

Summa kortfristiga skulder

1 190 643

1 149 022

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 768 222

20 690 537

Ställda säkerheter

Företagsinteckningar

20 332 000

20 332 000

20 332 000

20 332 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	164 år
Om-/tillbyggnader	14-33 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.



Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Hysesintäkter lokaler	81 204	96 813
Hysesintäkter övriga objekt	1 716	1 716
Fastighetsskatt	1 748	1 743
Årsavgifter bostäder	3 576 492	3 469 093
Debiterade avgifter	234 919	301 394
Ersättningar och intäkter	100 500	2 650
Fakturerade kostnader	0	38 030
Övr intäkter ej moms	163	0
	3 996 742	3 911 439

Not 2 Underhållskostnader

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Löpande reparationer	49 350	273 116
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	145 875	0
	195 225	273 116

Not 3 Driftkostnader

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	122 177	101 121
Sotning	0	5 857
Obligatorisk ventilationskontroll	0	28 125
Besiktning/serviceavtal	14 475	4 823
Bevakning	7 475	0
Yttre skötsel/snöröjning	22 508	41 651
Fastighetsel	334 536	443 860
Uppvärmning	982 317	973 868
Vatten	119 085	101 356
Sophämtning	131 247	132 006
Container/grovsopor	59 391	32 076
Fastighetsförsäkring	30 921	30 098
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	7 113
Kabel-TV och internet	75 307	76 260
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	171 125	163 628
Övriga driftkostnader	9 195	31 681

82

2 079 759

2 173 523

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Administration, kontor och övrigt	43 790	65 159
Hyses- och kundförluster	0	885
Revisionsarvode	21 000	22 875
Förvaltningsarvode	124 948	122 952
Övriga externa tjänster	271 389	156 454
	461 127	368 325

Not 5 Personalkostnader

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Löner	39 300	63 850
Styrelse- och mötesarvoden	88 000	98 474
Sociala avgifter	29 966	37 442
Övriga personalkostnader	1 330	268
	158 596	200 034

Not 6 Avskrivningar

	2011-09-01 -2012-08-31	2010-09-01 -2011-08-31
Byggnad (0,61%)	90 100	90 100
Stambyte (3%) 1987/1988	111 713	111 713
Bergvärme/Fjärrvärme (5%) 2003/2004	10 528	10 528
Fasader (7%) 2000/2001	52 078	52 078
VVS stambyte primärstam, färdigavskr 2010/2011	0	9 925
Passersystem (10%) 2010/2011	50 000	50 000
Passersystem (10%) 2011/2012	6 106	0
Tvättmaskin, färdigavskr 2010/2011	0	10 568
Tvättmaskin, färdigavskr 2010/2011	0	7 297
Tvättmaskin, färdigavskr 2010/2011	0	14 880
Tvättmaskin (10%) 2005/2006	17 083	17 083
Tvättmaskin, färdigavskr 2010/2011	0	19 950
Bastu, färdigavskr 2010/2011	0	9 648
Tvättstuga murning, färdigavskr 2010/2011	0	12 500
Tvättstuga ombyggnad (5%) 2005/2006	10 667	10 667
Renovering tak (3,33%) 2005/2006	20 263	20 263
Ramp till tvättstuga, färdigavskr 2010/2011	0	25 017
Renovering el (3%) 2007/2008	125 613	125 613
	494 151	597 830



Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2011-09-01	2010-09-01
	-2012-08-31	-2011-08-31
Ränteintäkter	15 200	5 344
Ränta skattekonto	1 181	93
	16 381	5 437

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011-09-01	2010-09-01
	-2012-08-31	-2011-08-31
Räntekostnader	499 441	510 191
Övriga finansiella kostnader	0	1 018
	499 441	511 209

Not 9 Byggnader

	2012-08-31	2011-08-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	24 726 443	24 726 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 726 443	24 726 443
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 340 787	-5 862 735
Årets avskrivningar enligt plan	-420 962	-478 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 761 749	-6 340 787
Utgående redovisat värde	17 964 694	18 385 656
Taxeringsvärden byggnader	47 869 000	47 869 000
Taxeringsvärden mark	66 000 000	66 000 000
	113 869 000	113 869 000

I utgående bokfört värde: byggnad 12 468 877 kr, stambyte 850 645 kr, fasader 156 235 kr, omb tvättstuga 138 662 kr, renovering tak 466 034 kr, elarbeten 3 768 442 kr, fjärrvärmecentral 115 799 kr.

DL

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2012-08-31	2011-08-31
Ingående anskaffningsvärden	883 431	383 431
Inköp Passersystem 11/12	61 063	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	944 494	883 431
Ingående avskrivningar	-365 109	-245 331
Årets avskrivningar	-73 189	-119 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-438 298	-365 109
Utgående redovisat värde	506 196	518 322

Utgående bokfört värde: tvättmaskin 51 239 kr, passersystem 400 000 kr, passersystem 54 957 kr.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-08-31	2011-08-31
Förutbetalad försäkring	10 428	10 064
Upplupna ränteintäkter	11 971	4 330
Förutbetalad kabel-tv	5 889	5 727
Förutbetalad vattenavgift	1 296	4 044
Övriga förutbet kostn. / uppl. intäkter elavräkning	48 463	111 827
	78 047	135 992

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	148 200	93 850	2 282 520	-321 827	-203 821
Avsättning yttre rep.fond			250 000	-250 000	
Disposition av föregående års resultat:				-203 821	203 821
Årets resultat					124 824
Belopp vid årets utgång	148 200	93 850	2 532 520	-775 648	124 824

Not 13 Fastighetslån

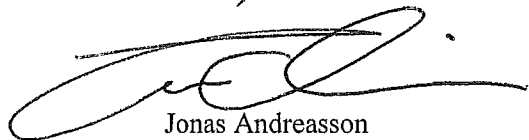
	2012-08-31	2011-08-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SEB Bolån - 2,39% - 2012-09-28	5 580 000	5 600 000
SEB Bolån - 2,52% - 2013-09-28	5 592 500	5 630 000
SEB Bolån - 2,83% - 2014-09-28	6 332 593	6 463 853
SEB Bolån - 3,52% - 2013-04-28	2 350 000	0
Avgår kortfristig del	-401 260	-151 260
	19 453 833	17 542 593



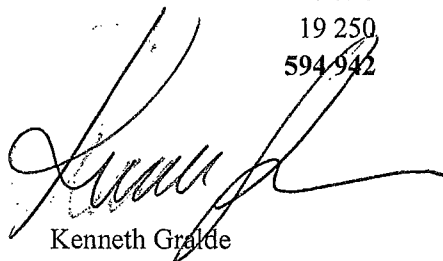
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-08-31	2011-08-31
Upplupna löner och arvoden	88 600	85 600
Upplupna sociala avgifter	27 838	26 896
Upplupna räntekostnader	106 206	115 839
Förskottsbetalda hyror/avg	287 219	306 092
Upplupna VA avgifter	11 803	0
Upplupna uppvärmningskostnader	30 000	0
Upplupna elavgifter	16 000	20 000
Upplupna renhållningsavgifter	700	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 326	125 000
Beräknat arvode för revision	19 250	18 000
	594 942	697 427

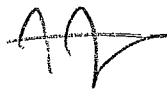
13/11-2012



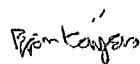
Jonas Andreasson



Kenneth Gralde



Helena Jacobsson



Björn Kaiser

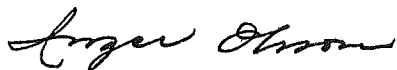


Anna-Lena Karlsson



Sofia Lewandrowski

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/11 2012



Inger Olsson
Revisor



Bernadette Larsson
Revisor
BoRevision AB, av HSB utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Humleboet 17
Organisationsnummer 702000-9150

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB:s Brf Humleboet 17 för år 2011-09-01—2012-08-31.

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.

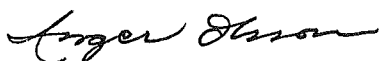
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 augusti 2012 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.

Stockholm den 22 november 2012



Inger Olsson
Av föreningen vald revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011-09-01—2012-08-31.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Bernadette Larsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor