

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Hägerstenshamnen 4**

716420-0722

Räkenskapsåret

2012



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Hägerstenshamnen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-05-11.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Träpatronen 4 bebyggdes 1990 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 100 lägenheter och 1 lokal, lokalen hyrs ut med hyresrätt och hyrs av Förskolan Arken ( 433 kvm ), som hyrs av Stockholm Stad.

Lägenhetsfördelning:

5	st 1 rum och kök		
30	st 2 rum och kök		
32	st 3 rum och kök		
24	st 4 rum och kök		
9	st 5 rum och kök	Total bostadsyta:9 232 kvm	Total lokalyta: 433 kvm

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningen Träpatronen.

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-05-10 bestått av:

Ordinarie	Lars Fredricsson	Ordf.
	Mats Englund	
	Erik Bengtsson	
	Bo Ericsson	
	Marita Liljeqvist	
Suppleanter	Anders Larsson	
	Lars Ijungquist	
	Anton Bellberg	Ej tillträtt
	Eva Glückman	Ej tillträtt

**Revisorer**

Ordinarie                      Jörgen Pohl                      Öhrling PricewaterhouseCoopers

Suppleant                      Henrik Moberg                      Öhrling PricewaterhouseCoopers

**Valberedning**

Kamala Krishnan                      Sammankallande  
Elin Asplund  
Lotti Ryberg Welander

**Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

**Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 7 st överlåtelser ägt rum. Inga andrahandsuthyrningar har beviljats. 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 154 (157) medlemmar.

**Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

**Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

**Ekonomi**

Föreningens resultat för 2012 utgör en förlust på 455 147 ( 119 240) kr.

Under 2011 sänktes månadsavgifterna med 5 % vid två tillfällen (1 januari och 1 oktober), vilket innebär en minskning av intäkterna med 249 tkr år 2012. drift- och underhållskostnaderna var ca 200 tkr lägre än 2011 och i nivå med budget.

Räntekostnaderna har därmed ökat med ca 280 tkr jämfört med år 2011. Runt årsskiftet 2012/13 har därför alla lån med rörlig ränta flyttats från SBAB till Stadshypotek samtidigt som lånen bundits till lägre ränta än tidigare.

Den resultatpost som normalt sett ändras mest från ett år till ett annat är räntekostnaderna och så även i år. Räntekostnaderna har jämfört med 2011 ökat från 3 035 889 kr till 3 315 808 kr. Anledningen är det högre ränteläge som slår igenom på de lån föreningen har till rörlig ränta.

Lånen har en obligatorisk amorteringsplan om 698 519 kr / år. Föreningens policy är emellertid att amortera mer än detta framöver med ett belopp som motsvarar de årliga avskrivningarna.

Föreningen har i början av 2012 öppnat ett sparkonto hos SBAB där föreningens överlikviditet har placerats.

Föreningens ekonomi är efter en samlad bedömning mycket god och detta var också anledningen till sänkningen av månadsavgifterna från 1 oktober 2011.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 433 kvm lokalytor.

#### **Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1990.

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 lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

#### **Föreningens verksamhet under 2012**

Föreningen tecknade den 1 april 2011 ett utökat kontrakt med ISS omfattande förutom ekonomisk- och fastighetsförvaltning även teknisk förvaltning.

Detta avtal har upphört den 31 december 2012. Ny förvaltare gällande ekonomisk förvaltning är Hem & Fastighet AB. Fastighets- och teknisk förvaltning administreras i egen regi i samarbete med utvalda entreprenörer.

En trädgårdsgrupp har arbetat med önskemål och frågor kring trädgården. En trädgårdsarkitekt har tillfrågats om synpunkter och tips.

Gemensamma städdagar har genomförts i april och oktober.

Stor prioritet har ägnats energifrågor. Under året har styr- o regler- och övervakningsutrustningen i fjärrvärmecentralen bytts ut. Målet har varit att sänka energikostnader. En utredning har också påbörjats för ev. driftsättning av befintlig värmepumpsanläggning.

Varmvattenproblem i lägenheter i port 8 är föremål för kartläggning via särskild konsult.

Beträffande förskolan Arken har vi ägnat stor uppmärksamhet åt ventilationsproblem. Bättre fläktsystem har installerats. OVK-besiktning har genomförts.

Brandskyddsföreningen har gjorts brandskyddsbesiktning och genomgång.

Under året har vi bytt städbolag till NSF Städ AB. Även byte av försäkringsbolag har gjorts från IF till Folksam.

Container för grovsopor har ställts till medlemmarnas förfogande ca. en gång per månad (ej sommarmånaderna).

Den s.k. gästlägenheten i port 10 har uppgraderats i fråga om utrustning, bättre sängstandard m.m. Duschkabin har installerats.

Kapitalfrågan, omförhandlat våra lån, föreningens lånebild se not 15 i årsredovisningen.

Frågan om kapitaltillskott är enligt årsmötesbeslut inte aktuell för föreningen att gå vidare med.

Nyhetsbrev med aktuell information har lagts ut på hemsidan och även satts upp på anslagstavlor. Hemsidan ([www.hagerstenshamnen4.se](http://www.hagerstenshamnen4.se)) ,vari ingår en bloggfunktion, utgör vårt forum för information och synpunkter från medlemmarna.

I Träpatronens Samfällighetsförening har Bo Ericssonrepresenterat föreningen.

### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 670 331
årets förlust	-455 147

**2 215 184**

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	456 573
i ny räkning överföres	1 758 611

**2 215 184**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	7 058 532	7 298 792
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-311 168	-499 876
Driftskostnader	3	-2 410 398	-2 288 096
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-230 013	-318 091
Personalkostnader	5	-106 562	-152 122
Avskrivningar	6	-1 204 821	-1 165 127
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>2 795 570</b>	<b>2 875 481</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	65 090	41 168
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 315 808	-3 035 889
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-455 147</b>	<b>-119 240</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-455 147</b>	<b>-119 240</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-455 147</b>	<b>-119 240</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	108 937 958	110 084 673
Mark		5 828 580	5 828 580
Pågående om- och tillbyggnader		90 450	0
Maskiner och inventarier	10	204 766	64 401
		<b>115 061 754</b>	<b>115 977 654</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	11 100	11 100
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>115 072 854</b>	<b>115 988 754</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		10 612	13 438
Kundfordringar		2 152	0
Övriga fordringar	12	77 989	64 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	75 514	170 492
		<b>166 268</b>	<b>248 100</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 060 937	485 153
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		631 775	2 808 985
Avräkningskonto tidigare förvaltare		370 731	0
		<b>3 063 443</b>	<b>3 294 138</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 229 711</b>	<b>3 542 238</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>118 302 565</b>	<b>119 530 992</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		21 298 607	21 298 607
Upplåtelseavgifter		1 753 261	1 753 261
Yttre reparationsfond		5 080 716	4 624 143
		<b>28 132 584</b>	<b>27 676 011</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 670 331	3 246 144
Årets resultat		-455 147	-119 240
		<b>2 215 184</b>	<b>3 126 904</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>30 347 768</b>	<b>30 802 915</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	85 932 266	86 844 164
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		698 519	430 353
Leverantörsskulder		251 202	59 522
Skatteskulder		36 842	79 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 035 968	1 314 634
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 022 531</b>	<b>1 883 913</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>118 302 565</b>	<b>119 530 992</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		102 521 000	102 521 000
		<b>102 521 000</b>	<b>102 521 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-455 147	-119 240
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	1 204 821	1 165 127
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>749 674</b>	<b>1 045 887</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		674	-9 147
Förändring av kortfristiga fordringar		81 158	-105 295
Förändring av leverantörsskulder		191 680	-465 226
Förändring av kortfristiga skulder		-321 228	171 860
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>701 958</b>	<b>638 078</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-288 921	-45 838
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-288 921</b>	<b>-45 838</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Långfristiga skulder	18	-643 732	-522 905
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-230 695</b>	<b>69 335</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	19		
Likvida medel vid årets början		3 294 138	3 224 802
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 063 443</b>	<b>3 294 138</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### 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	100 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter lokaler	672 688	669 376
Fastighetskatt	52 004	52 004
Årsavgifter bostäder	6 296 940	6 545 655
Debiterade avgifter	18 000	18 000
Ersättningar och intäkter	18 900	13 757
	<b>7 058 532</b>	<b>7 298 792</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	295 328	408 001
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	15 840	91 875
	<b>311 168</b>	<b>499 876</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	268 838	269 653
Sotning	0	950
Besiktning/serviceavtal	114 180	43 424
Yttre skötsel/snöröjning	52 446	88 826
Fastighetsel	200 155	224 244
Uppvärmning	899 233	903 196
Vatten	189 367	153 637
Sophämtning	201 675	204 195
Förbrukningsmaterial	10 480	19 889
Fastighetsförsäkring	74 178	85 818
Självrisk/reparation försäkringsskador	37 750	-46 721
Avgälder, arrenden och avgifter	-7 729	7 729
Kabel-TV och internet	1 133	0
Arvode teknisk förvaltning	143 338	105 993
Fastighetskatt/fastighetsavgift	219 000	212 110
Övriga driftkostnader	6 355	15 153
	<b>2 410 399</b>	<b>2 288 096</b>

#### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	51 851	35 628
Hyses- och kundförluster	0	3 641
Revisionsarvode	25 992	24 750
Förvaltningsarvode	141 537	152 778
Övriga externa tjänster	10 633	101 294
	<b>230 013</b>	<b>318 091</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Löner	14 662	46 305
Styrelse- och mötesarvoden	75 200	75 000
Sociala avgifter	16 700	30 817
	<b>106 562</b>	<b>152 122</b>

#### Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	1 146 715	1 146 715
Maskiner	39 694	0
Inventarier	18 412	18 412
	<b>1 204 821</b>	<b>1 165 127</b>

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	64 647	40 721
Överskatteränta ej skattepliktig	443	447
	<b>65 090</b>	<b>41 168</b>

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	3 315 808	3 035 889
	<b>3 315 808</b>	<b>3 035 889</b>

### Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	117 190 484	117 190 484
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>117 190 484</b>	<b>117 190 484</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 105 811	-5 959 096
Årets avskrivningar enligt plan	-1 146 715	-1 146 715
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 252 526</b>	<b>-7 105 811</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 937 958</b>	<b>110 084 673</b>
Taxeringsvärden byggnader	96 200 000	96 200 000
Taxeringsvärden mark	55 991 000	55 991 000
	<b>152 191 000</b>	<b>152 191 000</b>

### Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	212 241	166 403
Inköp	198 471	45 838
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>410 712</b>	<b>212 241</b>
Ingående avskrivningar	-147 840	-129 428
Årets avskrivningar	-58 106	-18 412
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-205 946</b>	<b>-147 840</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>204 766</b>	<b>64 401</b>

### Not 11 Värdepapper

	Bokfört värde
Andelar SBC	600
Svenska Brand	10 500
	<b>11 100</b>

### Not 12 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Momsfordran	17 357	8 925
Andra kortfristiga fordringar	40 125	0
Avräkning skattekonto	20 507	55 245
	<b>77 989</b>	<b>64 170</b>

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	10 108	23 640
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	65 407	146 852
	<b>75 515</b>	<b>170 492</b>

### Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 298 607	1 753 261	4 624 143	3 246 145	-119 240
Disposition av föregående års resultat:			456 573	-575 813	119 240
Årets resultat					-455 147
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 298 607</b>	<b>1 753 261</b>	<b>5 080 716</b>	<b>2 670 332</b>	<b>-455 147</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
SBAB - 4,05 % - 2015-04-15	13 818 887	13 917 294
SBAB - 3,98 % - löst	0	9 091 208
SBAB - 3,53 % - rörligt	8 800 934	8 800 934
SBAB - 4,05 % - 2015-04-15	15 806 993	15 806 993
SBAB - 3,63 % - 2015-04-15	15 627 971	15 727 971
SBAB - 3,63 % - rörligt	8 576 000	8 708 000
SBAB - 4,15 % - löst	0	15 222 117
Stadshypotek - 2,50 % - 2013-12-01	24 000 000	0
Kortfr del långfr sk t kredit	-698 519	-430 353
	<b>85 932 266</b>	<b>86 844 164</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Uppl räntekostnader externt	426 520	460 717
Förskottsbetalda hyror/avg	374 819	622 933
Upplupna uppvärmningskostnader	145 830	106 085
Upplupna elavgifter	19 448	16 820
Upplupna renhållningsavgifter	6 042	3 638
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 809	79 440
Beräknat arvode för revision	25 500	25 000
	<b>1 035 968</b>	<b>1 314 633</b>

**Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Avskrivningar	1 204 821	1 165 127
	<b>1 204 821</b>	<b>1 165 127</b>

**Not 18 Upptagna lån**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
Amortering av lån	643 732	522 905
	<b>643 732</b>	<b>522 905</b>

**Not 19 Likvida medel**

	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	2 060 937	485 153
Avräkning klientmedel ISS Facility Services AB	631 775	2 808 985
Avränningskonto	370 731	0
	<b>3 063 443</b>	<b>3 294 138</b>



Hägersten 2013-03-01



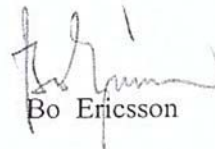
Lars Fredricsson



Mats Englund



Erik Bengtsson

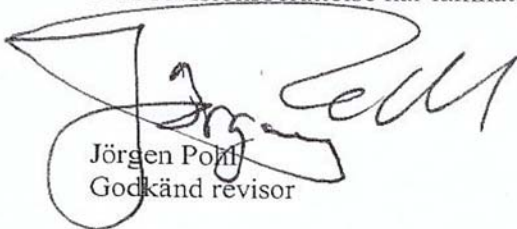


Bo Ericsson



Marita Liljeqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-03-07



Jörgen Pohl  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen  
Hägerstenshamnen 4,  
org. nr 716420-0722

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen 4 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 och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hägerstenshamnen 4 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uttalanden

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

Täby den 7 mars 2013

Jörgen Poh  
Godkänd revisor