

Staertesjoen

Org.nr. 769605-8473

ÅRSREDOVISNING 2011

Styrelsen för bostadsrättföreningen Staertesjoen får härmed avge redovisning för perioden 1 januari till 31 december 2011.

Förvaltningsberättelse**Styrelsens arbete**

Under verksamhetsåret har följande funktionärer arbetat för föreningen:

Styrelsen

Jan Driessen, ordförande
Nina Mäki, kassör
Mattias Olsson, ledamot
Sören Collin, ledamot
Mikael Andersson, ledamot
Niclas Olsson, suppleant
Ann-Kristin Fessé, suppleant
Allan Wickberg, suppleant

Revisorer

Eva Stein, auktoriserad revisor
Karin Norlin, aukt. revisor, suppleant

Valberedning

Anna-Lena Nordqvist, sammankallande
Mikael Rosbacke
Caroline Gullberg

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden, samt haft löpande samråd i många enskilda frågor. Vid sammanträdena har suppleanterna som regel närvarit. Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2011.

Föreningsfrågor

Den 31 dec 2011 var antalet medlemmar 77 stycken, en ökning med 1 medlem sedan 2010.

Nya medlemmar

Under året har nio lägenheter överlåtits. Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna till vår förening!

Lgh nr	Tillträde	Säljare	Köpare
37-1202	2011-05-18	Emma Söderman & Tobias Nelson	Tommy Gunnerheim
31-1102	2011-06-01	Christian Larsson & Tina Brännström	David Kaipe
37-1102	2011-07-01	Föreningen	Thomas Forsberg
19-1202	2011-07-01	Anna Holmqvist & Johannes Edlund	Anna Malin Blomberg
27-1001	2011-07-15	Ingrid Eriksson db	Nathalie Rudbeck & Kristian Kajtorp
15-1202	2011-08-01	Pia Brundin / David Granberg	Niklas Björling & Madeleine Karlsson
11-1002	2011-09-30	Susanne Lind	Mustafa Hassan
27-1201	2011-09-15	Linda Fjällström & Olof Olsson	Henny Farebo & Samuel Bengtsson
21-1101	2012-02-01	Monica Edström	Justyna Zylinska

Prisutvecklingen i vår förening har under 2011 dämpats något. Det genomsnittliga försäljningspriset blev 31 692 kr/m² (-1 % jämfört med 2010). Högsta pris blev 34 464 kr/m² och lägsta pris blev 28 472 kr/m².

Fastigheten

Föreningen äger tomträtten till fastigheten Stockholm Immeln1. Taxeringsvärdet per den 31 december 2011 uppgick till 81 345 000 kr, varav bostäder 80 000 000 kr och lokaler 1 345 000 kr.

Av fastighetens yta är 5 047 m² upplåten med bostadsrätt, 921 m² med hyresrätt och 585 m² garage och lokaler - sammanlagt 6 553 m².

Föreningen upplåter 77 st lägenheter med bostadsrätt och 13 st med hyresrätt, samt tre lokaler, tio garage och fem förråd. Utöver detta finns 41 st P-platser på mark som hyrs ut.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad (inkl ansvarsförsäkring) hos Trygg-Hansa (ADE-försäkring). Föreningen har också tecknat bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av WST Fastighetsförvaltning HB. Juristfirma Lars Troedsson har biträtt föreningen i juridiska frågor. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm, som genom serviceavtal sköter våra hyresförhandlingar.

Med början 2011 höjs tomträttsavgälden till Stockholm stad höjas kraftigt, från tidigare 13 300 kr/år till 474 000 kr/år från år 2013. Arrendet baseras på en avgift på 60 kr/m² BTA (bruttoarea).

Månadsavgifterna för bostadsrätter har varit oförändrade sedan 2005. En kombination av räntehöjningar och höjd tomträttsavgäld medförde att avgifterna sågs över 2011. Från 1 juli höjdes månadsavgifterna med 8,25 %. I den siffran ingår Kabel-TV 120 kr och bredband 160 kr, som nu blev inbakad i avgiften. I praktiken stannade höjningen vid 5,25 %.

Föreningens lån har omförhandlats och amorterats ned med 3 500 000 kr.

Kabel-TV

En upphandling av kabel-TV gjordes hösten 2010. Ny kabel-TV leverantör blev ATM som började leveransen den 1 maj 2011. I kanalutbudet ingår numera digitala kanaler. I samband med byte av leverantör uppgraderades det fysiska kabelnätet.


Fastigheten

VVS och energi

Arbetena med att isolera och förbättra dräneringen av grunden på G-husets innergård, liksom att tilläggsisolera vindarna, slutfördes våren 2011.

Underhållsplan

En långsiktig underhållsplan har tagits fram i samarbete med Driftia AB, som sköter den löpande skötseln av fastigheten. Planen sträcker sig 15 år framåt och kommer att revideras



Staertesjoen

Org.nr. 769605-8473

Övrigt

En ny lekställning har satts upp på G-husets gård. En barnvagnsramp i källartrappan utanför tvättstugan har monterats för att underlätta framkomligheten där.

Nya ljusslingor har monterats i träden vid grillplatsen, utanför tvättstugan och på G-husets gård.

Trappstädningen har upphandlats våren 2011, ny leverantör blev Markjtjänst AB.

Arbetsdagar

Sedvanligt genomfördes arbetsdagar, en på våren och en på hösten. Tack alla som ställde upp!

Planer för 2012 och de närmaste åren

Under 2012 kommer byte av elstigare ske i fastigheten. Upphandlingen av entreprenaden pågår. Investeringen kommer att kunna finansieras med föreningens befintliga tillgångar.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god. Styrelsen har som policy att väl underhålla fastigheten utan att dra på föreningen onödiga kostnader. De hyreslägenheter föreningen äger kommer att säljas efterhand som de blir lediga och i framtiden medföra ett avsevärt kapitaltillskott.

Nyckeltal:

Kr/m²	2011	2010	2009	2008	2007
Föreningens belåning	3 434 kr	3 967 kr	4 272 kr	4 272 kr	4 272 kr
Månadsavgifter	574 kr	545 kr	545 kr	545 kr	545 kr
Hyror (hyresrätter)	1 188 kr	1 160 kr	1 138 kr	1 110 kr	1 089 kr
Lokalhyror	776 kr	776 kr	741 kr	663 kr	656 kr

För den ekonomiska förvaltningen i övrigt hänvisas till bokslutet.

Resultat av föreningens verksamhet 2011

Årets resultat är -330 365 kr och ackumulerat resultat är 380 901 kr. Styrelsen föreslår att det ackumulerade resultatet balanseras i ny räkning.

Brf Staertesjoen Årsredovisning 2011

Org.nr. 769605-8473

4(9)

RESULTATRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2011	2010
Rörelsens Intäkter			
Medlemsavgifter		3 173 521	2 558 518
Hyror bostäder		1 064 190	1 430 285
Hyror lokaler		244 954	244 328
Övrigt		26 058	13 778
		4 508 723	4 246 909
Rörelsens Kostnader			
Driftskostnader		-2 014 808	-1 904 346
Underhåll		-469 300	-1 094 829
Investeringar o yttre underhåll		-296 190	0
Förvaltningskostnader	1,2	-412 401	-382 764
Tomträttsavgäld		-188 750	-13 481
Fastighetskatt		-130 630	-125 784
Avskrivningar		-432 330	-418 758
Summa kostnader		-3 944 409	-3 939 962
Rörelseresultat före finansiellt		564 314	306 947
Finansiella intäkter o kostnader			
Ränteintäkter		83 960	27 805
Räntekostnader		-734 604	-601 050
Summa finansiellt		-650 644	-573 245
Resultat efter finansiella poster		-86 330	-266 298
Avsättning till fond för yttre underhåll		-244 035	-244 035
Återföring från yttre fond		0	0
Inkomstskattskatt räntor		0	0
ÅRETS RESULTAT		-330 365	-510 333

Brf Staertesjoen Årsredovisning 2011

Org.nr. 769605-8473

5(9)

BALANSRÄKNING

Belopp i SEK	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Byggnad och mark	3	77 911 529	78 048 845
Om- och tillbyggnader	3	1 278 603	1 358 259
Inventarier	3	348 820	428 471
Summa anläggningstillgångar		79 538 952	79 835 575
Förutbetalda kostnader mm	4	161 362	59 016
Summa kortfristiga fordringar		161 362	59 016
Kassa o Bank	5	5 686 485	5 969 326
Summa kassa o bank		5 686 485	5 969 326
Summa omsättningstillgångar		5 847 847	6 028 342
SUMMA TILLGÅNGAR		85 386 799	85 863 917
EGET KAPITAL o SKULDER			
Medlemmarnas insats		50 938 868	49 777 375
Upplåtelseavgifter		9 124 178	6 742 546
Summa bundet eget kapital		60 063 046	56 519 921
Fond för yttre underhåll		1 537 158	1 293 123
Ackumulerat resultat		711 266	1 221 599
Årets resultat		-330 365	-510 333
Summa fritt eget kapital		1 918 059	2 004 389
SUMMA EGET KAPITAL		61 981 105	58 524 310
Skulder till kreditinstitut	6	22 500 000	26 000 000
Summa långfristiga skulder		22 500 000	26 000 000
Leverantörsskulder	7	166 346	623 499
Skatteskuld	8	125 423	124 117
Förutbetalda avgifter och hyror		288 482	285 017
Upplupna kostnader	9	209 752	74 497
Övriga kortfr skulder	10	115 691	232 477
Summa kortfristiga skulder		905 694	1 339 607
SUMMA SKULDER		23 405 694	27 339 607
SUMMA EGET KAPITAL o SKULDER		85 386 799	85 863 917
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Ställda panter/fastighetsinteckningar		36 650 000	36 650 000

Brf Staertesjoen Årsredovisning 2011

Org.nr. 769605-8473

6(9)

Kassaflödesanalys

	2011	2010
Resultat efter finansiella poster	-330 365	-510 333
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	432 330	418 758
Yttre fond, ökning (+) / minskning (-)	244 035	244 035
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr. i rörelsekapital</i>	<i>346 000</i>	<i>152 460</i>
Fordringar, ökning (-) / minskning (+)	-102 346	-1 112
Kortfr. Skulder, ökning (+) / minskning (-)	-433 913	540 954
<i>Kassaflöde från förändr. i rörelsekapital</i>	<i>-536 259</i>	<i>539 842</i>
Kassaflöde från löpande verksamheten	-190 259	692 302
Investeringar i fastigheten	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-135 707	-558 363
Kassaflöde fr investeringsverksamheten	-135 707	-558 363
Långfrist. skulder, Ökning (+) / minskning (-)	-3 500 000	-2 000 000
Inbetalda insatser o upplåtelseavgifter	3 543 125	1 700 000
Kassaflöde fr finansieringsverksamheten	43 125	-300 000
Årets kassaflöde	-282 841	-166 061
Likvida medel vid årets början	5 969 326	6 135 387
Likvida medel vid årets slut	5 686 485	5 969 326
Förändring likvida medel	-282 841	-166 061
	0	0

Brf Staertesjoen Årsredovisning 2011

Org.nr. 769605-8473

7(9)

Notanteckningar

Årsredovisningslagens regler för uppställning av resultat- och balansräkning tillämpas. Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Fordringar

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

Tillgångar o Skulder

Skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Resultaträkning

Resultaträkningen är uppdelad enligt funktionsindelad uppställningsform.

Resultatrapport

Detaljerad resultatrapport finns i bilaga 1.

Not 1	2011	2010
Revisionsarvode	0	8 662
Styrelsearvoden	90 000	90 000

Not 2

Föreningen har inga anställda och inga pensionsförpliktelser ed.

Not 3 Anläggningstillgångar

Byggnad avskrivning 0,25%	2011	2010
Anskaffningsvärde	54 925 422	54 925 422
Tillfört värde	0	0
Ackumulerad avskrivning	-1 235 826	-1 098 512
Årets avskrivning	-137 316	-137 314
Bokfört värde	53 552 280	53 689 596

Mark

Anskaffningsvärde o bokfört värde **24 359 249** **24 359 249**

Bokfört värde fastighet **77 911 529** **78 048 845**

Om- och tillbyggnader avskrivning 5%

Ackumulerat anskaffningsvärde	1 593 130	1 034 767
Årets anskaffningar	0	558 363
Ackumulerad avskrivning	-234 871	-155 214
Årets avskrivning	-79 656	-79 657
Bokfört värde	1 278 603	1 358 259

Byggnadsinventarier avskrivning 10%

Ackumulerat anskaffningsvärde	2 017 872	2 017 872
Årets anskaffningar	135 707	0
Ackumulerad avskrivning	-1 589 401	-1 387 614
Årets avskrivning	-215 358	-201 787
Bokfört värde	348 820	428 471

Brf Staertesjoen Årsredovisning 2011

Org.nr. 769605-8473

8(9)

Taxeringsvärde 2011-12-31

	Bostäder	Lokaler
Byggnad	48 000 000	1 345 000
Mark	32 000 000	0
	80 000 000	1 345 000
		49 345 000
		32 000 000
		81 345 000

Not 4 Förutbetalda kostnader

Exploateringskontoret	91 050
Ownit	36 104
WST	28 635
Riksbyggen	5 573
	161 362

Not 5 Kassa o bank

	2011	2010
Kassa	7 806	7 140
SHB 334 690 838	2 827 103	1 167 024
Riksgäldsspar	1 917 652	4 279 130
Marginalen 4207213	528 422	516 032
Marginalen Bank	405 502	0
	5 686 485	5 969 326

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2011	2010
Stadshypotek 242160 2,550% 20110601	0	2 000 000
Stadshypotek 242158 2,550% 20110601	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 257674 2,930% 20120730	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 267108 2,493% 20110915	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 267109 2,610% 20110315	4 500 000	6 000 000
	22 500 000	26 000 000
Amortering	-3 500 000	0

Not 7 Leverantörsskulder

Fortum	32 175
Fortum	63 059
Eon	2 883
Eon	159
Eon	1 003
Eon	652
Tyréns	8 500
Stockholm vatten	13 662
Fortum	2 516
Fortum	2 330
Fortum	1 089
Två Smälänningar	7 825
Tyréns	1 513
Marktjänst	7 563
Stockholm vatten	8 624
Riksbyggen	5 629
Driftia	7 164
	166 346

Not 8 Skatteskulder

Fastighetsskatt tax 11	128 380
Fastighetsskatt tax 12	130 632
Skattekonto	-133 589
	125 423

Brf Staertesjoen Årsredovisning 2011

Org.nr. 769605-8473

9(9)

Not 9 Upplupna kostnader

Bg avgift	1 667
Riksbyggen	5 116
Eon	933
Eon	164
Eon	2 798
Eon	971
Fortum	177
Fortum	86 980
Fortum	43 890
Arbetsgivaravgift	28 278
Räntekostnader	38 778
	<hr/>
	209 752

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

Moms	8 145
Källskatt	27 000
Revision	9 000
Överbetalning avgift	2 527
Depositioner	69 019
	<hr/>
	115 691

Stockholm den *2 april* 2012


Jan Driessen


Nina Mäki


Sören Collin


Mikael Andersson


Mattias Olsson

Min revisionsberättelse har avgivits den *4 april* 2012

Eva Stein
Aukt. Revisor

Bilaga till årsredovisning Brf Staertesjoen

2011

	2011	2010	2009	2008	2007
INTÄKTER FRÅN FASTIGHETEN					
3011 Årsavgifter	3 173 521	2 558 518	2 793 732	2 858 362	2 802 045
3021 Hyror bostäder	1 064 190	1 430 285	1 442 813	1 426 758	1 433 783
3022 Hyror lokaler momsade	235 728	233 584	235 720	203 064	209 908
3023 Hyror lokaler momsfria	9 004	10 448	16 104	15 756	28 200
3110 Deb fastighetssk ej moms	222	296	220	220	220
3112 Deb fastighetssk moms		0	0	0	0
3130 Deb uppvärms momsfri		0	0	0	0
3132 Deb uppvärms momsad		0	0	0	0
3139 Deb övrigt		0	0	0	0
3740 Öresavrundning		0	0	0	0
3960 Överlåtelse- o pantavgifter	19 720	11 050	14 350	16 325	15 670
3990 Övr ersättn o intäkter	6 338	2 728	2 718	112 057	8 569
3994 Statliga bidrag		0	0	0	315 000
	4 508 723	4 246 909	4 505 657	4 632 542	4 813 395
KOSTNADER					
5110 Tomträttsavgäld	188 750	13 481	13 300	13 300	13 300
"Leveranser"					
5131 Fjärrvärme	984 524	1 051 802	908 027	850 778	828 489
5132 El	87 235	87 779	80 291	107 936	80 083
5133 Vatten o avlopp	130 848	160 856	157 641	157 196	124 929
5135 Sophämtning	95 101	94 537	86 157	77 536	74 610
5136 Städning	94 164	77 389	73 038	66 077	85 979
5137 Fastih.skötsel/snöröjn.	324 174	220 755	91 378	104 311	124 298
5138 Kabel-TV/Bredband	256 419	190 256	221 437	144 457	234 050
5139 Övriga leveranser	0	0	0	0	0
5160 Underhåll hyreslägenh.	3 474				
5197 Förbr.inventarier	0	13 139	1 295	0	1 001
5198 Förbr.mtrl	34 636	7 833	10 644	54 062	19 543
5199 Övriga fastigh.kostn.	4 233	0	0	0	0
Leveranser	2 014 808	1 904 346	1 629 908	1 562 353	1 572 982
Underhåll					
5170 Gården	174 958	140 071	284 815	250 192	213 578
5171 Vatten o sanitet	30 136	82 363	0	0	28 360
5172 Värme	1 114	6 882	0	0	19 165
5173 Tvättstuga	436	35 957	50 161	36 439	22 243
5174 Elanläggning	5 702	9 869	0	0	0
5175 Ventilation	14 468	0	0	0	23 035
5177 Huskropp	178 988	521 282	146 188	309 688	316 987
5178 Markytor	13 703	287 055	0	119 186	1 116 266
5179 Övrigt	49 795	11 350	0	0	38 750
Underhåll	469 300	1 094 829	481 164	715 505	1 778 384
Investeringar					
5184 Elanläggning	0	0	0	0	0
5187 Huskropp	0	0	0	0	0
5188 Markytor	296 190				
5189 Övrigt	0	0	0	0	0
Investeringar o yttre underhåll	296 190	0	0	0	0

Bilaga till årsredovisning Brf Staertesjoen

2011

	2011	2010	2009	2008	2007
Egen administration					
5010 Lokalhyra	0	0	0	0	0
5410 Förbr.inventarier ej fastigh.	5 116	0	0	0	0
5460 Förbr.mtrl ej fastigh.	0	0	0	0	0
6110 Kontorsmtrl	0	1 241	2 734	3 063	2 315
6200 Telefon o porto	1 954	3 288	2 566	3 294	2 827
6240 Datakostnader	238	28 076	16 206	3 901	9 745
6290 Övriga kontorskostn	0	0	0	0	0
6291 Sammantr.kostn	0	4 513	0	0	0
6299 Övr. egna adm. Kostn.	11 492				
6352 Hyresförluster	0	13 686	0	0	0
6981 Föreningsavg.	4 927	4 927	4 447	4 134	4 134
6982 Medlemsavg. Ej avdr. Gilla	700				
7610 Utbildning		0	9 450	0	1 000
	24 427	55 731	35 403	14 392	20 021
Försäkring					
5192 Fastigh.försäkr.	68 433	64 874	62 181	58 989	48 956
Förvaltningskostn. mm externt					
6420 Revision	9 900	9 662	8 662	9 900	10 044
6431 Kameral förv.	111 672	110 044	111 668	107 392	104 544
6433 Juridisk förv.	0	1 732	7 091	23 186	9 148
6490 Övrigt	0	2 599	1 856	6 413	0
6550 Konsultarvoden	2 998	3 998	0	7 000	0
6570 Bank	8 326	7 866	7 400	7 023	7 749
6590 Övr. främmande tjänster	65 855	5 104	0	48 913	11 001
	198 751	141 005	136 677	209 827	142 486
Interna arvoden					
7010 Interna styr.arv.	90 000	90 000	70 000	70 000	70 000
7110 Arvoden externt	0	0	7 143	0	0
7510 Arb.givaravg.	28278	28 278	24 238	22 694	21 149
	118 278	118 278	101 381	92 694	91 149
Övriga driftskostnader					
6991 Övrigt	707	1 950	2 339	11 789	15 842
Medlemskostnader					
7690 Gårdsfester mm	1805	926	10835	7508	8100
Förvaltning	412 401	382 764	348 816	395 199	326 554
Avskrivningar					
7821 Byggnad	137 316	137 314	137 314	137 314	137 314
7822 Om- o tillbyggnad	79 656	79 657	51 738	51 738	51 738
7823 KabelTVanläggning	32 916	32 916	32 916	32 916	32 916
7824 Inventarier	13 570	0	0	0	0
7831 Byggn.invent.	168 872	168 871	168 871	168 871	168 871
Avskrivningar	432 330	418 758	390 839	390 839	390 839

Bilaga till årsredovisning Brf Staertesjoen

2011

	2011	2010	2009	2008	2007
Yttre fond					
8874 Yttre fond, nettoförändring	244035	244 035	237 012	237 012	237 012
8875 Återföring från yttre fond	0	0	0	0	-500 000
	244 035	244 035	237 012	237 012	-262 988
Finansiella intäkter o kostnader					
8300 Intäktsräntor	83635,21	27 805	28 327	129 659	90 495
8314 Ränta skattekonto	325	0	-2 875	-362	2 205
	83 960	27 805	25 452	129 297	92 700
8400 Utgiftsräntor	734 603	601 018	589 581	1 468 820	1 158 975
8414 Räntor ej avdragsgilla	1	32	565	254	1 910
8422 Räntekostn lev skulder		0	0	242	0
	734 604	601 050	590 146	1 469 316	1 160 885
Skatter					
5191 Fastighetsskatt	130 632	128 380	124 520	118 040	213 240
8910 Intäktsskatt räntor		0	7 450	38 898	0
8920 Skatt pga eftertaxering	-2	-2 596	10 852	0	27 884
RESULTAT	-330 365	-510 333	697 102	-178 623	-314 985

Revisionsberättelse



Revision AB

Till årsstämman i Brf Staertesjoen
Org.nr 769605-8473

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Staertesjoen för räkenskapsåret 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

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 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Staertesjoen för år 2011.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens 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 balanserad vinst enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 april 2012



Eva Stein

Auktoriserad revisor