

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Väktaren

714400-1950

Räkenskapsåret

2012

Styrelsen för Brf Vaktaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Förvaltningsberättelse

Föreningen registrerades den 11 april 1957. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vaktaren 1. Fastigheten uppfördes under perioden 1957-1959 och omfattar 117 bostadslägenheter med en bostadsyta om 7 287,5 och 680 kvm lokaler. Totalt har föreningen redovisat 7 967,5 kvm.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman tisdagen den 13 mars 2012 kl. 19.00 haft följande sammansättning:

Ord. ledamöter:	Hans Gustafsson	(ordförande och vicevärd from 16/8 2012 50 %)
	Lars Niklasson	(kassör)
	Leif Wikström	(sekreterare)
	Sven-Olof Söderman	(vice värd fram till 16/8, 2012)
	Jan Sahlström	(vice värd from 16/8 2012 50 %)

Suppleanter: Majbritt Imhagen

Valberedning:	Roger Erixon	(sammankallande)
	Annica Åkerlind	

Revisorer:	Karin Hammarberg	Extern (auktoriserad revisor)
	Alexandra Lindquist	Extern (revisorssuppleant)
	Gert Wallin	Intern (revisorssuppleant)

Under året efter en längre sjukdomstid avled Sven Söderman, vilket förklarar förändringen av roller i styrelsen.

Styrelsen har haft 16 protokollförda sammanträden under året.

Lägenhetsöverlåtelse

Antal Lägenhetsöverlåtelse uppgår till 12 stycken vilket är 2 mindre än förra året.

Lokaluthyrning

Inga lediga lokaler finns för uthyrning för närvarande

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam fastighetsförsäkring nr 230902. Vi har också kollektivt tecknat Bostadsrättsförsäkringar för samtliga 117 medlemmar. Normalt är det ett tillägg till din hemförsäkring. När du bor i en bostadsrätt äger du själv ytskikt samt fasta hushållsmaskiner och vitvaror i lägenheten. Betyder att du nu enbart behöver en hemförsäkring för lösöret och kan säga upp bostadstillägget antingen som en separat försäkring eller som en del i hemförsäkringen.

Verksamhet

Vi har under det gångna året utfört arbeten för att upprätthålla kvaliteten på vårt boende. Primärt som vanligt är det "gubbligan" med vår "gumma" som varit de som direkt fångat och själv eller genom beställningar av leverantörer upprätthållit standarden i föreningen.

Under året har vi handlat upp och genomfört etapp 1 som omfattade relining av köksstammar, extra wc där arbetet omfattat relining av 44 stycken stammar från översta anslutning och ner till renslucka, vidare relining av horisontella köks spillvattenledningar tillhörande 117 stycken lägenheter inkl. 21 stycken extra wc.

Vidare valde vi vid urvalet och omfattningen av upphandling också ta med steg 2 som omfattar källarledningar omfattande relining av stick från renslucka stam samt övriga stick i källare till samlingsledning och samlingsledning till utvändigt husliv. Omfattningen av det i skrivande stund är oklart då vi inte är säkra över omfattningen av arbete under 2013.

Spolning gällande avlagring på fasad har genomförts på de fasader som är mest angripet, vi kommer även 2013 att fortsätta detta arbete med nya huskroppar.

Sophantering har under året växt till sig till ett problem i närtid om inget görs, orsaken till detta är att en del medlemmar har svårt att paketera och sortera sina sopor, a det skälet måste vi fundera på alternativa lösningar för sophantering. Idag är det så att vi med gubbligan sorterar om sopor tidvis för att slippa extrasäckar som är mycket kostsamt.

Kompletteringsmålning inom fastigheten främst balkonger har varit med i driftsplanen några år men vi har valt att flytta fram aktiviteten till fördel av andra aktiviteter. Nu börjar vi närma oss en tidpunkt som också utseendemässigt har påverkande effekt på omgivning, av det skälet är vi tvungna att vidtaga åtgärder under sommarmånaderna.

Den maskinella standarden är god men det börjar bli till åren, av det skälet är vi behov av att byta ut primärt traktorn samt vid inköp se över användningsområdena som finns som den gamla traktorn inte klarar. Inköp av traktor är inte prioritet 1 utan mer att bestämma modell för våra behov, troligt är att vi klarar oss även 2013, men att vi inför 2014 behöver göra en investering av ny traktor.

Under förra året tog föreningen tillbaka en lokal för iordningställande en vävstuga som kostnadsfritt skulle erbjudas föreningens medlemmar, då intresset varit svalt har under året

lokalen överförs till hyresgäst som fortsätter driva samma verksamhet, där medlemmar är välkomna att delta i mån av plats.

Framtida planer

Styrelsen har en planeringshorisont 3 år som uppdateras löpande gällande investering och driftkostnader.

Föreningens ekonomi

Kalenderåret 2012 har varit ett bra år, Intäkterna för året ligger i nivå med förra året, detta trots att vi under en period av året haft lokaler som vi inte kunnat debitera hyresgäst av olika skäl.

Direkta driftkostnader som el och vatten har direkta kostnader inte slagit i taket utan ligger i nivå med 2011 trots att priset per enhet ökat mot fjolåret.

Interna kostnader för att driva föreningen under året har också påvisat lägre kostnader, här kan man inte peka ut speciella områden utan generellt har kostnaderna hållits nere. Även lönesidan för teknisk och administrativ förvaltning ligger på en oförändrad nivå mot fjolåret.

Kostnader för avskrivningar ökar i takt med investeringar vilket är lite av ett orosmoln inför kommande år då detta på verkar hyresnivån direkt.

Avslutningsvis föreslår den gamla styrelsen att hyrorna bibehålls i nuvarande nivå 2013

Skuldsättning vid utgången av året

Skuldsättning vid utgången av året	2003-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2012-12-31
Fastighetslån (kr)	15 576 159 kr	15 497 300 kr	15 367 675 kr	14 243 275 kr	13 419 702 kr	11 874 518 kr	12 191 566 kr	11 751 926 kr	10 733 998 kr	10 621 786 kr
Skuld per hel andel (kr)	155 762 kr	154 973 kr	153 677 kr	142 433 kr	134 197 kr	118 745 kr	121 916 kr	117 519 kr	107 340 kr	106 218 kr

Exempel:

Om du har en lägenhet med andelstal 0,8 så uppgår din del av föreningens skulder per 2007-12-31 till $0,8 \times 134\,197 \text{ kr} = 107\,358 \text{ kr}$

	2003-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2012-12-31
Räntekostnader (kr)	460 668 kr	691 317 kr	661 171 kr	642 207 kr	609 048 kr	608 266 kr	502 145 kr	493 104 kr	462 342 kr	429 493 kr
Räntekostnad per hel andel (kr)	4 607 kr	6 913 kr	6 612 kr	6 422 kr	6 090 kr	6 082 kr	5 021 kr	4 931 kr	4 623 kr	4 295 kr

Exempel

Om du har en lägenhet med andelstal 0,8 så har du via din månadsavgift under år 2007 betalat ca $0,8 \times 6\,090 \text{ kr} = 4\,872 \text{ kr}$ till att täcka föreningens räntekostnader.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	3 964	4 362	4 254	4 283	4 198
Resultat efter finansiella poster	409	478	131	564	482
Balansomslutning	16 412	16 199	16 506	16 860	16 424
Soliditet (%)	31	29	26	24	22
Kassalikviditet (%)	165	254	289	245	87

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 781 730
årets vinst	409 064
	4 190 794

disponeras så att	15 000
Avsättning till yttre reparationsfond	4 175 794
i ny räkning överföres	4 190 794

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Medlemsavgifter	1	3 964 006	3 941 717
Lokalhyror	1	368 095	403 837
Övriga rörelseintäkter	1	17 100	16 750
		4 349 201	4 362 304
Rörelsens kostnader			
Reparation och underhåll	2	-231 483	-290 784
Driftkostnader	3	-1 900 730	-1 847 792
Fastighetsskatt		-182 955	-175 584
Övriga externa kostnader	4	-78 718	-97 646
Personal och administrationskostnader	5	-401 251	-357 653
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-728 393	-677 419
		-3 523 530	-3 446 878
Rörelseresultat		825 671	915 426
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	18 215	26 700
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-434 822	-464 263
		-416 607	-437 563
Resultat efter finansiella poster		409 064	477 863
Resultat före skatt		409 064	477 863
Skatt på årets resultat		0	19 594
Årets resultat		409 064	497 457

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	15 076 032	14 014 286
Inventarier, verktyg och installationer	10	53 850	63 450
		15 129 882	14 077 736
Summa anläggningstillgångar		15 129 882	14 077 736
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		295 749	195 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	49 940	49 780
		345 689	245 296
<i>Kassa och bank</i>		936 723	1 876 267
Summa omsättningstillgångar		1 282 412	2 121 563
SUMMA TILLGÅNGAR		16 412 294	16 199 299

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		450 155	450 155
Fond för yttre underhåll		376 537	361 537
		826 692	811 692
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 781 730	3 299 273
Fond för inre underhåll		106 545	126 272
Årets resultat		409 064	497 457
		4 297 339	3 923 002
Summa eget kapital		5 124 031	4 734 694
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	10 509 574	10 621 786
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	112 212	112 212
Leverantörsskulder		110 005	166 546
Aktuella skatteskulder		15 766	13 104
Övriga skulder		86 456	75 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	454 250	475 150
Summa kortfristiga skulder		778 689	842 819
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 412 294	16 199 299
 Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		18 107 000	18 107 000
		18 107 000	18 107 000
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter 1)	368 095	403 837
Månadsavgifter	3 964 006	3 941 717
Övriga ersättningar och intäkter 2)	17 100	16 750
	4 349 201	4 362 304

1) Indexjusteringar, full beläggning i våra lokaler

2) Försålda lägenheter och pantbrev registrerade

Not 2 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Inre fastighetsunderhåll 1)	57 671	131 422
Yttre fastighetsunderhåll	57 203	37 435
Underhåll markområden	27 657	23 270
Underhåll VVS 2)	81 292	89 337
Underhåll tvättstugor	7 660	9 320
	231 483	290 784

1) Omfattande vattenskada i avloppstarm 2011

2) Byte cirkulationsventil i värmepump 2011

Not 3 Fastighetskostnader

	2012	2011
Fjärrvärme	928 379	844 912
Vatten och avlopp	377 423	347 226
Fastighetsel	135 026	146 365
Renhållning	108 535	159 329
Trappstädning	137 478	135 140
Fastighetsförsäkring	78 063	75 016
Kabel-TV	122 608	121 991
Drift och underhåll maskiner	13 218	13 714
Sotning		2 214
Övrig drift		1 885
	1 900 730	1 847 792

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2012	2011
Revisionsuppdrag	14 987	15 088
	14 987	15 088

Not 5 Personal och administrativa kostnader

	2012	2011
Löner och andra ersättningar		
Styrelse arvoden	120 000	120 000
Övriga anställda och löpande arvoden	220 851	166 395
	340 851	286 395
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter	35 493	48 831
Övriga personal och administrativa kostnader	24 907	22 427
	60 400	71 258
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	401 251	357 653

Not 6 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnad	1 %
Förbättringsarbeten	3 %
Markarbeten	3 %
Förbättringsarbeten hyreslokaler	10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Effektivisering värmesystem	3 %

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Statliga räntebidrag		549
Övriga ränteintäkter	18 215	26 151
	18 215	26 700

Not 8 Räntekostnader

	2012	2011
Räntekostnader lån	429 493	462 342
Övriga finansiella kostnader	5 329	1 921
	434 822	464 263

Not 9 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 230 666	27 172 541
Inköp	1 780 538	58 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 011 204	27 230 666
Ingående avskrivningar	-13 216 380	-12 548 561
Årets avskrivningar	-718 792	-667 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 935 172	-13 216 380
Utgående redovisat värde	15 076 032	14 014 286
Taxeringsvärden byggnader	35 550 000	35 550 000
Taxeringsvärden mark	16 175 000	16 175 000
	51 725 000	51 725 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 900	84 400
Inköp		19 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 900	103 900
Ingående avskrivningar	-40 450	-30 850
Årets avskrivningar	-9 600	-9 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 050	-40 450
Utgående redovisat värde	53 850	63 450

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda fastighetsförsäkring	19 288	19 128
Kabel-TV	30 652	30 652
	49 940	49 780

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Inre rep fonder	balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	450 155	361 537	126 272	3 299 273	497 457
ianspråktagande av inre Disposition av föregående års resultat:		15 000	-19 727	482 457	-497 457
Årets resultat					409 064
Belopp vid årets utgång	450 155	376 537	106 545	3 781 730	409 064

Not 13 Fastighetslån

	Ränta	Bundet till	Lånebelopp 2012	Lånebelopp 2011
Stadshypotek 208931 8år	3,41%	2013-09-30	2 318 750 kr	2 343 750 kr
Stadshypotek 218616 8år	4,57%	2014-06-30	3 459 200 kr	3 496 000 kr
Stadshypotek 273154 5år	4,02%	2016-09-30	2 080 236 kr	2 101 248 kr
Stadshypotek 251422 4år	3,18%	2012-06-30	0 kr	2 793 000 kr
Stadshypotek 280117 8 år	4,01%	2017-06-30	2 763 600 kr	0 kr
Summa			10 621 786 kr	10 733 998 kr

Årets amortering: 112.212 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

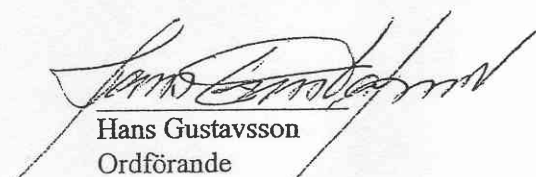
	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyres- & månads intäkter	254 000	305 354
Övriga upplupna kostnader	18 438	14 863
Upplupen räntekostnad	40 286	40 706
Upplupen elkostnad	18 998	15 115
Upplupen kostnad för fjärrvärme	122 528	99 112
	454 250	475 150

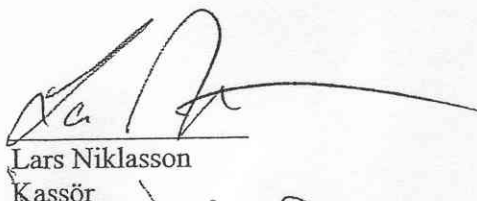
BRF Väktaren
Budget - 2013

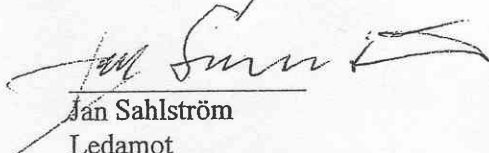
	Kommentarer	Budget 2013	Utfall 2012
Fastighet			
Medlemsavgifter	Öförändrade hyror	3 850 000 kr	3 964 010 kr
Hysesintäkter	Idex höjning	360 000 kr	368 095 kr
Övrigt		18 000 kr	17 100 kr
SUMMA		4 228 000 kr	4 349 201 kr
RÖRELSENS KOSTNADER		-255 000 kr	-231 483 kr
Reparationer och underhåll			
Inre fastighetsunderhåll	Ny styrutrust fjärrvärme	-90 000 kr	-57 671 kr
Yttre fastighetsunderhåll		-50 000 kr	-57 203 kr
Underhåll markanläggning		-30 000 kr	-27 657 kr
Underhåll VVS		-70 000 kr	-81 292 kr
Underhåll tvättstugor		-15 000 kr	-7 660 kr
Drift		-2 060 000 kr	-1 899 280 kr
Vatten och avlopp	Ökade VA priser	-370 000 kr	-377 423 kr
Fjärrvärme	Ökade elpriser	-1 000 000 kr	-928 379 kr
Fastighetsel	Ökade elpriser	-160 000 kr	-135 026 kr
Renhållning		-130 000 kr	-108 535 kr
Trappstädning,entreprenad		-150 000 kr	-137 478 kr
Försäkringspremier		-85 000 kr	-78 063 kr
Driftkostnader kabel TV		-130 000 kr	-122 608 kr
Inköp & underhåll maskiner		-30 000 kr	-11 768 kr
Sotning		-5 000 kr	0 kr
Övrig drift		0 kr	0 kr
Övriga fastighetskostnader		0 kr	0 kr
Fastighetsskatt		-180 000 kr	-182 955 kr
Fastighetsskatt		-180 000 kr	-182 955 kr
Övriga externa kostnader		-90 000 kr	-80 168 kr
Revisorsarvode & bokföringstjänster		-15 000 kr	-14 987 kr
Övriga externa kostnader		-75 000 kr	-65 181 kr
Administrationskostnader		-395 000 kr	-401 251 kr
Löner		-200 000 kr	-220 851 kr
Styrelsearvode		-120 000 kr	-120 000 kr
Sociala kostnader		-50 000 kr	-35 493 kr
Möten, planeringsdag & personalsocial verksamhet		-25 000 kr	-24 907 kr
Avskrivningar		-735 000 kr	-728 393 kr
Maskiner och inventarier		-15 000 kr	-9 600 kr
Byggnad och markarbeten		-720 000 kr	-718 793 kr
Rörelseresultat		513 000 kr	825 671 kr
Resultat från finansiella poster		-455 000 kr	-416 607 kr
Ränteintäkter och liknande poster		10 000 kr	18 215 kr
Statlig bobyggnad-Subventioner		0 kr	
Räntekostnader och liknande poster		-465 000 kr	-434 822 kr
Resultat efter finansiella poster		58 000 kr	409 064 kr
Bokslutsdispositioner		0 kr	0 kr
Ny avsättning till yttre reparationsfond	eget kapital		
Ny avsättning till inre reparationsfond	ingen insättning sker		
Skatt			0 kr
Årets resultat		58 000 kr	409 064 kr

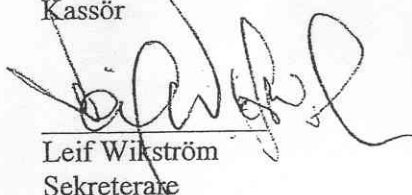
Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

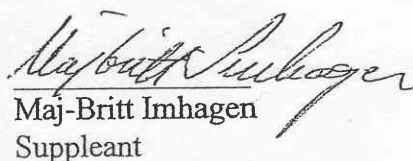
Norrtälje 2013-02-13


Hans Gustavsson
Ordförande


Lars Niklasson
Kassör

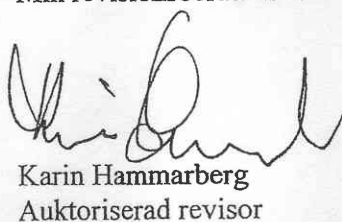

Jan Sahlström
Ledamot


Leif Wikström
Sekreterare


Maj-Britt Imhagen
Suppleant

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-02-14


Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Väktaren
Org.nr 714400-1950

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väktaren för räkenskapsåret 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Väktaren för räkenskapsåret 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.

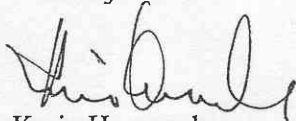
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Norrtälje 2013-02-14



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor