

Årsredovisning

2011-01-01 - 2011-12-31

Brf Droskhästen 17



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Mail: droskhasten@gmail.com

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

The block contains several handwritten signatures in blue ink. There are four distinct signatures: one at the top right, one in the middle left, one at the bottom left, and a larger, more complex one at the bottom right.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2002 fastigheten Droskhästen 17 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus på adress Tjärhovsgatan 22. Fastigheten byggdes 1940 och har värdeår 1940.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavtal finns till fastigheten Droskhästen 17.

Tomträttsavgälden är per 2011-12-31 9 100 kr. Avtalet gäller till och med 2014.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 514 kvm, varav 2 277 kvm utgör lägenhetsyta och 237 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

100 st 1 rum och kök

1 st 2 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 99 (99) upplåtna med bostadsrätt och 4 (4) med hyresrätt.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är Hotell Söder, avtal till 2021-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 12 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig 10 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Nytt värmesystem	2011
Brandsäkerhetsarbeten	2007
Renovering tvättstugor	2007
Omläggning av tak	2004/2005
Nyinstallation hiss	2004
Rörstambyte	2001
Elstambyte	2001

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 300 Kkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fönstermålning	2012-2015	123
Byte källarfönster	2012-2015	180

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med AB Energibevakning om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-11-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-10-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2008-11-20.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag ansluten till Fastighetsägarna.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 129 medlemmar. Under året har 20 (25) överlåtelser skett och 0 (0) upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 5 hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 3 300 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 1 320 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2011-05-08 och därmed

påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Karin Lind-Mörnesten	ledamot/Ordf
Ossi Mörnesten	ledamot
Lena Edlund	ledamot
Per Martinsson	ledamot
Karl Induss	ledamot
Krister Jansson	ledamot
Christopher Öfring	ledamot
Cecilia Sundholm	suppleant
Jonathan Österlund	suppleant
Linus Karlsson	suppleant

Revisor

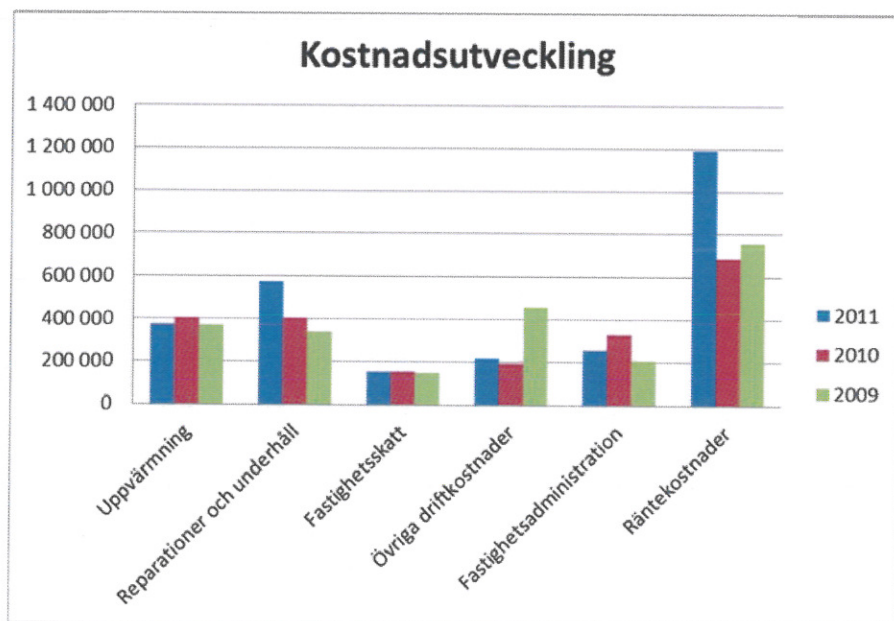
Håkan Werell, Werells Revisionsbyrå
Stefan Kronvall, intern revisor

Valberedning

Kerstin Andersson, sammankallande
Maja Salomonsson
Petrus Bohm

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 11 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.



h
Km
SO
Li
PM
N
L
L
L

Händelser under året

Den 1 januari tog Deloitte över ansvaret för vår ekonomiska förvaltning, vilket innebär lägre kostnader med bibehållen kvalitet.

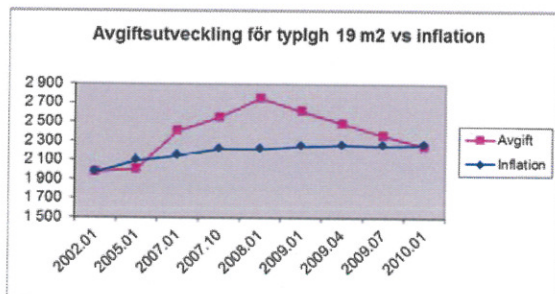
Under våren slöts ett 10-årigt avtal med Hotell Söder som kommer att ge föreningen en långsiktig verksamhet med en bra intäktsnivå. Lokalen har byggts om på hyresgästens bekostnad.

I september bands föreningens rörliga lån på 18,8 Mkr till 2,67 % ränta med två års löptid.

Under sommaren fräschades gården upp med bl.a. ett nytt trädäck samt utemöbler.

I oktober installerades en nytt värmesystem som ersatte den 25 år gamla och uttjänta systemet. Under 2012 kommer systemet att injusteras och vi räknar med lägre uppvärmningskostnader med bättre inomhuskomfort.

Kostnaden för värmesystemet och uppförskningen av gården (380 Kkr) togs i sin helhet på resultaträkningen men finansierades av medel från yttre fonden för underhåll, vilket gör att den balanserade förlusten minskar med motsvarande belopp.



Diagrammet visar avgiftsutvecklingen för en 19m2 typlägenhet i jämförelse med inflationen.

Framtida utveckling

Fastighetens är i gott skick och styrelsen ser inte något behov för större åtgärder under de närmaste åren.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil.

Föreningens resultat för år 2011 är + 27 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2010 på + 546 Kkr. Förändringen mellan åren kan främst förklaras av utbytet av värmesystemet 350 Kkr samt ökade räntekostnader med ca 500 Kkr. Samtidigt har de senaste årens översyn av alla avtal inneburit lägre driftkostnader.

Föreningens lån amorterades med 600 Kkr under året, och 1 miljon kronor bands på löpande tre månaders fast ränteplacering.

I resultatet ingår avskrivningar med 483 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet + 510 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet genererat ett likviditetsöverskott på 510 Kkr.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2011 ökat pga. räntehöjningar under året. Låneportföljen är nu bunden under de närmaste åren på en bra räntenivå och under den tidshorisonten kommer föreningens resultat och Likviditetsutveckling att vara fortsatt gynnsam.

Nyckeltal	2007	2008	2009	2010	2011
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 425	1 606	1 440	1 317	1 317
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	18 347	18 347	17 984	17 620	17 359
Fastighetens belåningsgrad, %	56,00	56,00	54,89	53,42	52,95
Genomsnittlig skuldränta, % *	4,02	4,57	1,98	1,75	3,13

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-1 996 726
Årets vinst	27 155
	-1 969 571
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	133 983
lanspråktagande av medel ur yttre fond	-379 571
I ny räkning överföres	
	-1 723 983
	-1 969 571

✓

Li. Pm
Q H
10/10 K

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturer som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturer som gäller för året men som ännu inte betalats).

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott samt den yttre fonden. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturer som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska

RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 420 249	3 285 403
Övriga rörelseintäkter		100 595	136 431
		<u>3 520 844</u>	<u>3 421 834</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 366 360	-1 218 871
Fastighetsförsäkring		-33 196	-24 411
Fastighetsskatt/avgift		-152 716	-150 141
Fastighetsadministration	3	-274 212	-324 531
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-482 949	-482 949
		<u>-2 309 433</u>	<u>-2 200 903</u>
Rörelseresultat		1 211 411	1 220 930
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 121	3 345
Räntekostnader		-1 195 377	-678 106
		<u>-1 184 256</u>	<u>-674 761</u>
Resultat efter finansiella poster		27 155	546 169
Årets resultat		27 155	546 169

h








BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	4	1 309 835	1 309 835
		<u>1 309 835</u>	<u>1 309 835</u>
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	72 145 208	72 628 157
		<u>72 145 208</u>	<u>72 628 157</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		73 458 543	73 941 492
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	12 647
Övriga fordringar		182 952	56 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	33 445	30 228
		<u>216 397</u>	<u>99 777</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank		384 980	1 557 668
Summa omsättningstillgångar		1 601 377	1 657 444
SUMMA TILLGÅNGAR		75 059 920	75 598 937

W

[Handwritten signatures and initials]

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		37 120 000	37 120 000
Yttre fond		762 492	762 492
		<u>37 882 492</u>	<u>37 882 492</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 996 726	-2 542 895
Årets resultat		27 155	546 169
		<u>-1 969 571</u>	<u>-1 996 726</u>
Summa eget kapital		<u>35 912 921</u>	<u>35 885 766</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		38 200 000	38 800 000
Summa långfristiga skulder		<u>38 200 000</u>	<u>38 800 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26 566	159 332
Aktuell skatteskuld		164 027	297 307
Övriga skulder		391 258	81 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	365 148	375 407
Summa kortfristiga skulder		<u>946 999</u>	<u>913 170</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 059 920	75 598 937
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		40 000 000	40 000 000
		<u>40 000 000</u>	<u>40 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	200 år	0,50%
Byggnad	200 år	0,50%
Fastighetsförbättringar	10 år	10,00%
	20 år	5,00%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tjänsteuppdrag

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 45 996 kr enligt beslut på fg års föreningsstämma.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2010 och dessa kommer att gälla fram till år 2013. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 302 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

2011

2010

Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren

Årsavgifter bostäder	2 899 325	2 899 358
Hyresintäkter bostäder	113 868	112 433
Hyresintäkter lokaler	407 056	273 612
	<u>3 420 249</u>	<u>3 285 403</u>

Am
[Handwritten signatures]

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsskötsel	40 626	48 191
	Städ	48 471	55 595
	Reparationer och underhåll	504 507	260 116
	Fastighetsel	229 139	237 021
	Fjärrvärme	373 147	404 491
	Vatten	70 382	62 522
	Sophämtning	87 302	85 820
	Tomträttsavgäld	9 100	9 100
	Övriga driftkostnader	3 686	56 015
		<u>1 366 360</u>	<u>1 218 871</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2011	2010
	Ekonomisk förvaltning	130 340	163 420
	Revisionsarvode	11 965	19 457
	Konsultarvoden/Advokatkostnader	55 262	56 841
	Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	59 139	65 423
	Kostnader för styrelsemöten och dyl	2 009	3 980
	Serviceavg till brf-organisation	2 442	6 970
	Övrig fastighetsadministration	13 055	8 440
		<u>274 212</u>	<u>324 531</u>
Not 4	Övriga immateriella anläggningstillgångar	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 309 835	1 309 835
	Utgående redovisat värde	<u>1 309 835</u>	<u>1 309 835</u>
Avser egna lägenheter			
Not 5	Byggnader och mark	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	76 210 637	76 210 637
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>76 210 637</u>	<u>76 210 637</u>
	Ingående avskrivningar	-3 582 480	-3 099 531
	Årets avskrivningar	<u>-482 949</u>	<u>-482 949</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 065 429</u>	<u>-3 582 480</u>
	Utgående redovisat värde	<u>72 145 208</u>	<u>72 628 157</u>
	Redovisat värde byggnader	71 320 346	71 694 073
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	<u>824 862</u>	<u>934 084</u>
		<u>72 145 208</u>	<u>72 628 157</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	44 661 000	44 661 000
	varav byggnader:	<u>19 281 000</u>	<u>19 281 000</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	27 211	24 737
	Tomträttsavgäld	2 275	2 275
	Kabel-TV	345	3 216
	Övriga förutbetalda kostnader	3 614	0
		<u>33 445</u>	<u>30 228</u>

Not 7 Eget kapital

	Insatskapital	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 120 000	0	762 492	-2 542 895	546 169
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma:				546 169	-546 169
Avsättn. till yttre fond				0	
Årets vinst					27 155
Belopp vid årets utgång	<u>37 120 000</u>	<u>0</u>	<u>762 492</u>	<u>-1 996 726</u>	<u>27 155</u>

Not 8	Långfristiga skulder	2011-12-31	2010-12-31
	SEB	38 200 000	38 800 000
		<u>38 200 000</u>	<u>38 800 000</u>

SEB	18 800 000	2,67 % bundet tom 2013-09-28
SEB	6 600 000	3,6 % bundet tom 2013-09-28
SEB	12 800 000	3,31 % bundet tom 2014-09-28

h

Q. P. M.

1. m. h. n.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

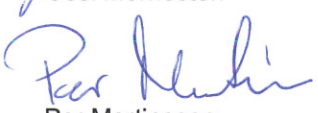
Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011-12-31	2010-12-31
	Upplupna räntekostnader	22 938	36 000
	Förskottsbetalda hyror/avgifter	175 962	192 792
	Revisionsarvode	15 000	17 000
	Fastighetsel	21 054	31 000
	Fjärrvärme	45 709	55 000
	Reparationskostnader	32 972	0
	Fastighetsskötsel	3 063	3 062
	Städ	3 941	3 925
	Vatten	3 333	0
	Övriga upplupna kostnader	41 176	36 628
		<u>365 148</u>	<u>375 407</u>

Stockholm 2012-03-18

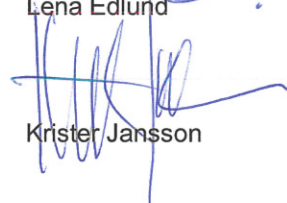

Karin Lind-Mörnesten


Ossi Mörnesten


Lena Edlund


Per Martinsson

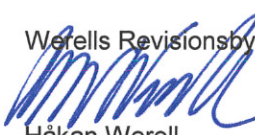

Karl Induss

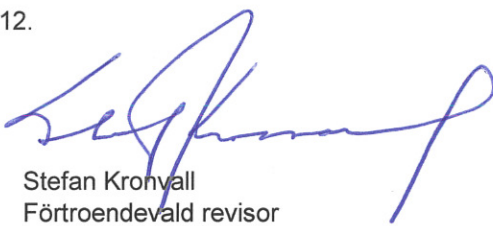

Krister Jansson


Christopher Öfring

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2012.

Werells Revisionsbyrå AB


Håkan Werell
Auktoriserad revisor


Stefan Kronvall
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DROSKHÄSTEN 17

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Droskhästen 17 för år 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 kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändigt för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns 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 rimliga säkerheter 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 bolaget 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 bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimlighet 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 bostadsrättsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bostadsrättsföreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande Bostadsrättsföreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltningen för år 2011.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bostadsrättsföreningens 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 bostadsrättsföreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

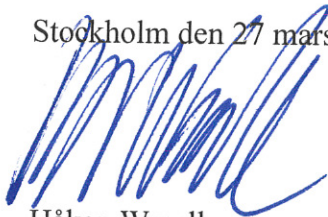
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningens för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bostadsrättsföreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller bostadsrättsföreningens stadgar

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

Uttalanden

Vi tillstryker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 mars 2012



Håkan Werell
Auktoriserad revisor



Stefan Kronvall
Föreningsrevisor