

**BRF ESSINGE KAJ**

Org nr 769612-9266

**ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 2008 *h*



Styrelsen för Brf Essinge Kaj får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

### Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Köksfläkten 7 i Stockholms kommun den 24 april 2006.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sju våningar med totalt 53 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 4 898 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 36 garageplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### Samfällighet

Föreningen är delaktig i Lux Samfällighet tillsammans med Köksfläkten 1-6, Lux 4-7 och Gjuterihuset 1. Förenings andelstal är fastställt till 4 830/80 554. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar GA 1 som består av en mobil sopsuganläggning med två dockningsstationer (där sopsugbilar hämtar/suger sopor). I gemensamhetsanläggningen ingår samtliga anordningar som är nödvändiga för anläggningens funktion från och med sopinkasten till och med dockningsstationerna.

Anläggningen skall vara utförd i sin helhet senast den 1 juli 2013.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning GA 2 tillsammans med Köksfläkten 1 (Brf Essinge Port). GA 2 består av ett garage med ca 110 platser och dess nedfart. Föreningens andelstal är fastställt till 36/110.

### Förvaltning

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning och sophämtning under perioden 1 januari 2007 - 31 december 2009.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning under perioden 10 april 2006 - 31 december 2008. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2009 är UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

### Föreningens hyreskontrakt

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande :

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Antal p-platser</u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Garage	Ja	36	2011-12-31

7



Föreningen är redovisningsskyldig för moms för uthyrning av parkeringsplatser/ garage till externa hyresgäster.

### **Föreningens ekonomi**

#### Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 9.

#### Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2007. Bostadslägenheterna är fr.o.m. 2008 helt befriade från fastighetsavgift i fem år, från 2013 belastas föreningen med halv fastighetsavgift i fem år därefter med full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt som för närvarande utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Räntebidrag

Föreningen har under året erhållit räntebidrag med 268 788 kronor. Räntebidraget kommer successivt att minska och kommer att vara helt avvecklat fr.o.m. 2012.

År 2009	191 990 kronor
År 2010	134 393 kronor
År 2011	76 796 kronor

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med två procent fr.o.m. den 1 januari 2008. Den genomsnittliga årsavgiften under 2008 var 660 kr/m<sup>2</sup>.

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med två procent fr.o.m. den 1 januari 2009. Ny genomsnittlig årsavgift är 673 kr/m<sup>2</sup>.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 91 (91) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var upplåtna vid årets slut. Under året har elva (elva) överlåtelse skett.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### Verksamhet under året

Styrelsen har under räkenskapsåret 2007 beslutat att ändra principen för avskrivning på föreningens byggnader. Den nya principen utgår från byggnadernas bedömda nyttjandeperiod. Styrelsen har bedömt nyttjandeperioden till 100 år. Byggnaderna kommer att skrivas av enligt en progressiv plan under dessa 100 år. Föreningen har tillämpat den nya avskrivningsprincipen fr.o.m. innevarande räkenskapsår.

Styrelsen har under det gångna året arbetat mycket med övertagandet från JM. Eftersom detta har krävt mer arbete än vid ordinarie verksamhet har styrelsen haft fler möten än normalt, sammanlagt nio under året. Styrelsen har också haft ett möte med ordföranden för Brf Essinge Port för att dra lärdom av den föreningens lösningar vad gäller övertagande från JM.

En av styrelsens ordinarie ledamöter avgick ett par månader efter årsmötet 2008, vilket ledde till att enbart tre, i stället för fyra, ordinarie ledamöter skötte det löpande arbetet. Styrelsen har delat upp arbetsuppgifterna och haft ansvar för olika verksamhetsområden.

För att öka kontakten med medlemmarna har styrelsen under året infört en rutin att anslå en halvtimme, oftast 18.30-19.00, innan ordinarie styrelsemöte för att kunna träffa medlemmar. Detta anslås på hemsidan inför varje möte.

7



Tack vare föreningens goda ekonomi valde styrelsen att i november 2008 meddela medlemmarna om en avgiftsfri månad, januari 2009.

Bland övriga åtgärder som styrelsen beslutat om under 2008 hör bland annat uppsättning av hänvisningsskyltar på gavlarna på hus 62-64, nya portkoder, uppsättning av parkeringsförbudsskyltar vid infart på gården, administrerat möjlighet för medlemmar att byta balkongdörrar till inåtgående, vid flera tillfällen påtalat vilka regler som gäller för soprummet och användning av offentliga utrymmen, på hemsidan anslagit om lediga p-platser i garaget, uppdaterat ordningsreglerna, ändrat rutiner vid jourbeställning, gjort felanmälan till JM om slitna trappentréer, hissar och portar samt efterfrågat värmekälla till uthyrningsrummet.

Föreningens hemsida ([www.essingekaj.se](http://www.essingekaj.se)) har lagts upp under året och är nu i funktion. Hemsidan uppdateras kontinuerligt av styrelsen.

Under året har fyra medlemsbrev mailats ut till medlemmarna, enligt speciell maillista. De få som inte uppgett mail har fått pappersutskriften på medlemsbrevet. Styrelsen har också löpande besvarat frågor från medlemmarna samt tagit upp medlemmars krav, önskningar och idéer på styrelsemötena.

#### Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 2 procent fr.o.m. den 1 januari 2009.

#### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2008 haft följande sammansättning :

Harald Horntvedt	Ledamot	Ordförande
Lars Abelin	Ledamot	
Lars Clevnert	Ledamot	avgång september 2009
Paul Rundqvist	Ledamot	
Kjell Karlsson	Suppleant	
Björn Skoog	Suppleant	

Vid stämman avgick Jan Carles ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit nio (fyra) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

#### **Revisorer**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

#### **Valberedning**

Sten Samuelsson      Sammankallande  
Susanne Abelin

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 23 augusti 2005.

### Nyckeltal

	<u>2008</u>
Bokfört värde för fastigheten per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	46 485
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	10 770
Genomsnittlig skuldränta %	4,37
Fastighetens belåningsgrad %	23,17

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska ske varje år enligt stadgarna med minst 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	88 749
årets resultat	1 277 120
	<b>1 365 869</b>

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna avsättes	122 450
i ny räkning överföres	1 243 419
	<b>1 365 869</b>

### Föreningens ekonomiska ställning

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

*Z*



<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>080101</b>	<b>070101</b>
		<b>-081231</b>	<b>-071231</b>
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		3 232 415	2 088 228
Hysesintäkter garage, p-platser	1	392 401	280 998
Övriga rörelseintäkter	2	1 336	299
JM enligt avtal		1 267 406	70 799
<b>Summa intäkter</b>		<b>4 893 558</b>	<b>2 440 324</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	3	-433 572	-267 060
Taxebundna kostnader	4	-630 666	-333 915
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-31 143	-23 343
Kabel-TV och Bredband		-129 481	-86 753
Fastighetsskatt		-27 950	-113 400
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 252 812</b>	<b>-824 471</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Administrationskostnader		-30 268	-5 804
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	5	-39 726	-26 484
Revisionsarvode		-31 000	-16 667
Arvode för ekonomisk förvaltning		-55 987	-86 275
Övriga externa kostnader		-20 500	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-177 481</b>	<b>-135 230</b>
Avskrivningar	6	-164 720	-150 000
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>3 298 545</b>	<b>1 330 623</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter		24 012	58 254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486	-626
Räntekostnader för fastighetslån		-2 307 888	-1 461 186
Avgår räntebidrag		268 788	255 986
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-2 015 574</b>	<b>-1 147 572</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>1 282 971</b>	<b>183 051</b>
Skatt		-5 851	-12 669
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 277 120</b>	<b>170 382</b>

Resultaträkningen för 2007 speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. den 1 maj 2007 t.o.m. den 31 december 2007, med undantag för fastighetsskatt vilket avser perioden den 1 jan 2007 t.o.m. den 31 december 2007, varför jämförelsesiffrorna ej avspeglar ett normalt verksamhetsår.

**BALANSRÄKNING**

NOT

081231

071231

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

227 685 280

227 850 000

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**227 685 280**

**227 850 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**227 685 280**

**227 850 000**

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

8 544

5 658

Fordran JM AB

1 272 972

0

Skattefordringar

216 144

13 006

Övriga fordringar

4 400

0

Avräkningskonto förvaltare

609 616

788 905

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

124 261

138 836

**Summa kortfristiga fordringar**

**2 235 937**

**946 405**

Kassa och bank

Bank

411 376

397 002

**Summa kassa och bank**

**411 376**

**397 002**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 647 313**

**1 343 407**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**230 332 593**

**229 193 407**

**BALANSRÄKNING**

NOT

081231

071231

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

8

Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

81 633

0

Inbetalda insatser

94 954 000

94 954 000

Upplåtelseavgifter

80 021 000

80 021 000

**Summa bundet eget kapital**

**175 056 633**

**174 975 000**

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

88 749

0

Årets resultat

1 277 120

170 382

**Summa fritt eget kapital**

**1 365 869**

**170 382**

**Summa eget kapital**

**176 422 502**

**175 145 382**

**Långfristiga skulder**

9

Fastighetslån

52 550 000

52 800 250

**Summa långfristiga skulder**

**52 550 000**

**52 800 250**

**Kortfristiga skulder**

Kortfristig del av fastighetslån

9

200 000

149 750

Leverantörsskulder

563 937

33 600

Skuld JM AB

0

255 169

Skatteskulder

159 868

138 496

Momsskuld

14 495

6 477

Övriga kortfristiga skulder

18 313

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

403 478

664 283

**Summa kortfristiga skulder**

**1 360 091**

**1 247 775**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**230 332 593**

**229 193 407**

**Ställda säkerheter**

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

53 100 000

53 100 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga





	080101	070101
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>081231</b>	<b>071231</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat före skatt	1 282 971	183 052
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)	164 720	150 000
Betald skatt	15 521	113 400
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 463 212</b>	<b>446 452</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar, exkl avräkningskonto förvaltare	-1 468 821	-91 836
Förändring av kortfristiga skulder, exkl skatteskulder	90 943	1 011 222
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>85 334</b>	<b>1 365 838</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Byggnader och mark	0	-109 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-109 000 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	160 524 000
Förändring långfristiga skulder, exkl kortfristig del	-250 250	-58 199 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-250 250</b>	<b>102 324 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-164 916</b>	<b>-5 309 912</b>
Likvida medel vid årets början	1 185 907	6 495 819
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 020 991</b>	<b>1 185 907</b>



## BOKSLUTSKOMMENTARER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Anläggningstillgångar

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

Byggnader skrivs fr.o.m. 2008 av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årets avskrivningar uppgår till 164 720 kr (150 000 kr). Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 181 192 kr.

Föreningens fastighet har under året åsatts värdeår 2007 och därmed erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för fördelning av posterna byggnad respektive mark i balansräkningen.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Kassaflödesanalys

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt avräkningskonto hos förvaltaren.



## NOTER

### 1 Hyresintäkter garage

	2008	2007
Hyresintäkt garage	483 840	280 998
Garage/Carport outhyrda	-37 930	0
Inköp parkeringstjänst	-53 509	0
	<b>392 401</b>	<b>280 998</b>

### 2 Övriga rörelseintäkter

	2008	2007
Betalningspåminnelse	700	300
Krav	640	0
Öresutjämning	-4	-1
	<b>1 336</b>	<b>299</b>

### 3 Fastighetsskötsel

	2008	2007
Fastighetsskötsel	248 250	100 654
Gemensamhetsanläggning	91 418	61 095
Löpande reparationer	90 946	105 311
Hiss	2 625	0
Förbrukningsmaterial	333	0
	<b>433 572</b>	<b>267 060</b>

### 4 Taxebundna kostnader

	2008	2007
El	124 441	63 505
Uppvärmning	432 089	187 511
Vatten	67 916	55 041
Sophämtning	6 220	27 858
	<b>630 666</b>	<b>333 915</b>

### 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2008	2007
Styrelsearvode	30 000	20 000
Sociala kostnader	9 726	6 484
	<b>39 726</b>	<b>26 484</b>



**6 Byggnader och mark**

	081231	071231
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	152 000 000	43 000 000
Inköp	0	111 412 000
Investeringsmoms	0	-2 412 000
Omklassificeringar	12 870 394	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>164 870 394</b>	<b>152 000 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-150 000	0
Årets avskrivningar	-164 720	-150 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-314 720</b>	<b>-150 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	76 000 000	76 000 000
Omklassificeringar	-12 870 394	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>63 129 606</b>	<b>76 000 000</b>
<b>Bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>227 685 280</b>	<b>227 850 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	88 795 000	20 000 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	35 000 000
	<b>122 795 000</b>	<b>55 000 000</b>

**7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	081231	071231
Förutbetalda försäkringspremier	29 912	28 424
Förutbetald kabel-TV	13 073	12 346
Förutbetald ekonomisk förvaltning	17 070	0
Förutbetald gemensamhetskostnad sopsug	2 982	0
Upplupna garageintäkter	0	10 604
Upplupna räntebidrag	61 224	87 462
	<b>124 261</b>	<b>138 836</b>

**8 Eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	94 954 000	80 021 000			170 382
Disposition av föregående års resultat			81 633	88 749	-170 382
Årets resultat					1 277 120
Belopp vid årets utgång	<b>94 954 000</b>	<b>80 021 000</b>	<b>81 633</b>	<b>88 749</b>	<b>1 277 120</b>

### 9 Långfristiga skulder

	081231	071231
Swedbank 3,85% bundet till 2008-03-30	0	17 649 750
Swedbank 4,75% bundet till 2011-01-25	17 582 750	0
Swedbank 4,16% bundet till 2010-03-30	17 582 750	17 649 750
Swedbank 4,39% bundet till 2012-03-30	17 584 500	17 650 500
Avgår kortfristig del av långfristig skuld	-200 000	-149 750
	<b>52 550 000</b>	<b>52 800 250</b>

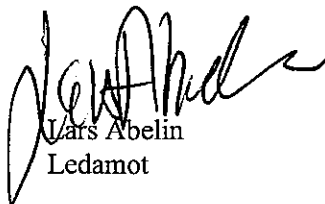
### 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	081231	071231
Upplupna räntekostnader	179 523	164 145
Upplupna revisionsarvoden	31 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	30 000	20 000
Upplupna sociala kostnader	9 726	6 484
Upplupen kostnad gemensamhetsanläggning	0	61 095
Upplupen fjärrvärmekostnad	55 228	74 926
Upplupen vattenkostnad	4 407	0
Upplupen grovavfallskostnad	1 438	8 502
Upplupen kostnad kompletteringsmålning trapphus	9 804	0
Upplupen elkostnad	12 202	9 771
Upplupen julgranskostnad	7 888	0
Upplupen bredbandskostnad	45 072	55 120
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	17 190	239 240
	<b>403 478</b>	<b>664 283</b>

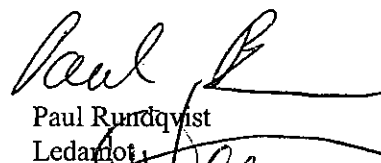
Stockholm den 5 maj 2009  
Brf Essinge Kaj



Harald Horntvedt  
Ordförande

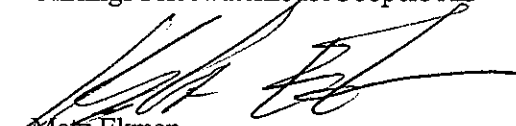


Lars Abelin  
Ledamot

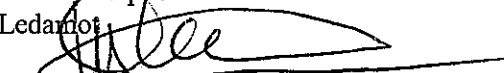


Paul Rundqvist  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 27 maj 2009  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Ekman  
Auktoriserad revisor



Kjell Karlsson,  
Suppleant för  
ord. styrelseledamot  
Lars Clement

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj

Org nr 769612-9266

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

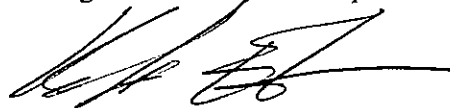
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 27 maj 2009

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor