

**BRF ESSINGE KAJ**

**Org nr 769612-9266**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2011** *11*

Styrelsen för Brf Essinge Kaj får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011, vilket är föreningens sjunde 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 var under 2011 fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Motsvarande försäkring är för 2012 tecknad hos Trygg Hansa.

### Samfällighet

Föreningen är delaktig i Lux Samfällighet tillsammans med Köksfläkten 1-6 (Brf Essinge Port, SKB, Brf Luxviken, Brf Essinge Mälarvik, Brf Essinge Terrass, Brf Essingen Park), Lux 4-7 (Brf Essinge Udde 1, Brf Essinge Mälarstrand, Brf Essingen Brygga, Bengt Malmegård) och Gjuterihuset 1 (Bengt Malmegård). 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.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB om ekonomisk förvaltning.

7

### **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	2012-11-30

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.

#### 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 76 796 kronor. Räntebidraget har helt avvecklats 2011-12-31.

#### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 1 procent fr.o.m. den 1 januari 2012. Ny genomsnittlig årsavgift är 711 kr/m<sup>2</sup>.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 90 (86) medlemmar.

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

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### Verksamhet under året

Styrelsen har under det gångna året haft åtta styrelsemöten.

Styrelsen har haft fyra ordinarie ledamöter och två suppleanter. Styrelsen har delat upp arbetsuppgifterna och haft ansvar för olika verksamhetsområden. Den 10/11 2011 avgick Carina Nymark som ordinarie ledamot pga förestående flytt. Suppleanten Fia Mineur gick samtidigt in som ordinarie ledamot.

Föreningens goda ekonomi har stärkts ytterligare under 2011. Slutresultatet för verksamhetsåret visar på ett rejält överskott gentemot budget.

Ett av föreningens lån lades om 2011-01-24 med 3-årig löptid och en ränta på 3,82 %.

Styrelsen har beslutat enligt § 7 i föreningens stadgar att överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift tas ut av medlem som tar ut panten.

Styrelsen har tecknat avtal med Fastum Collect, som kommer att hantera eventuella indrivningskostnader.

17

Elektronisk fakturahantering har beställts av föreningens ekonomiska förvaltare UBC. Den starade den 1 januari 2012.

Styrelsen har med Fortum tecknat ett 5-årsavtal avseende fjärrvärme. Detta kommer sannolikt att resultera i avsevärda kostnadsbesparingar under åren 2012-2016.

Styrelsen har tecknat ny fastighetsförsäkring från 2012, som ger samma försäkringsskydd som tidigare men till lägre kostnad.

Styrelsen har tecknat ett så kallat brukaravtal med Stockholms kommun som ger oss rätt att ta hand om sly i strandområdet som gränsar till fastigheten 58-60.

Styrelsen har tecknat avtal om snöröjning av tak.

Energiöversyn har gjorts under året. Enligt rapporten har våra fastigheter "god energistatus avseende fjärrvärme och fastighetsel".

Styrelsen har inför 2012 uppgraderat serviceavtalet gällande hissarna.

Projektet Grönare gård har resulterat i inköp av blomkrukor och blommor som nu står invid varje portingång.

Två städdagar av allmänna utrymmen har ordnats, en på våren och en på hösten. Traditionell adventsglögge ordnades på gården den första advent.

Säkerheten inom föreningen har stärkts under året. Ett så kallat brytsäkert system har monterats på de fyra källardörrarna som leder in till våra lägenhetsförråd.

För att befrämja kontakten med medlemmarna har styrelsen fortsatt att anslå en halvtimme, 18.30-19.00, innan ordinarie styrelsemöte för att kunna träffa medlemmar. Detta anslås på hemsidan inför varje möte.

Styrelsen beslöt i november 2011 att höja avgifterna med 1 procent för 2012.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2011 haft följande sammansättning :

Lars Abelin	Ledamot	Ordförande
Gert Vemmerstad	Ledamot	
Lena Nordin	Ledamot	
Carina Nymark	Ledamot	Avgick 2011 11 10
Fia Mineur	Suppleant	Ordinarie fr o m 2011 11 10
Frank Adriansson	Suppleant	

Vid stämman avgick Erik Wennerholm och Paul Rundqvist ur styrelsen.

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

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

2

**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>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bokfört värde för fastigheten per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	46 364	46 408	46 448
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta kr	10 647	10 688	10 729
Genomsnittlig skuldränta %	3,74	4,13	4,43
Fastighetens belåningsgrad %	22,96	23,03	23,09

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	395 123
årets resultat	384 443
	<b>779 566</b>

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll	
i enlighet med stadgarna, avsättes	122 450
i ny räkning överföres	657 116
	<b>779 566</b>

**Föreningens ekonomiska ställning**

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

2

		110101	100101
<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>-111231</b>	<b>-101231</b>
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		3 446 976	3 082 563
Hysesintäkter lokaler		40 300	12 444
Hysesintäkter garage	1	375 797	327 876
Övriga intäkter	2	12 600	47 439
<b>Summa intäkter</b>		<b>3 875 673</b>	<b>3 470 322</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	3	-320 574	-329 799
Taxebundna kostnader	4	-669 065	-718 786
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-38 323	-34 073
Kabel-TV och bredband och Bredband		-146 057	-142 980
Fastighetsskatt		-33 920	-33 920
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 207 939</b>	<b>-1 259 558</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Administrationskostnader		-29 379	-27 548
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättning	5	-55 321	-39 425
Revisionsarvode		-27 970	-26 869
Arvode för ekonomisk förvaltning		-85 262	-85 354
Övriga externa kostnader		0	-1 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-197 932</b>	<b>-180 196</b>
Avskrivningar	6	-214 137	-197 664
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 255 665</b>	<b>1 832 904</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter		6 532	5 414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-922	-9 203
Räntekostnader för fastighetslån		-1 953 628	-2 165 810
Avgår räntebidrag	7	76 796	134 396
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-1 871 222</b>	<b>-2 035 203</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>384 443</b>	<b>-202 299</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>384 443</b>	<b>-202 299</b>

2

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>111231</b>	<b>101231</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	227 092 287	227 306 424
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>227 092 287</b>	<b>227 306 424</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>227 092 287</b>	<b>227 306 424</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyres- och avgiftsfordringar		5 364	15 582
Fordran JM AB		33 689	33 689
Skattekonto		93 464	130 584
Momsfordringar		25 625	0
Avräkningskonto förvaltare		1 370 720	1 123 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	180 699	109 150
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 709 561</b>	<b>1 412 700</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Handkassa		170	7 670
Bank		225 236	207 954
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>225 406</b>	<b>215 624</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 934 967</b>	<b>1 628 324</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>229 027 254</b>	<b>228 934 748</b>

2

**BALANSRÄKNING** NOT 111231 101231

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		94 954 000	94 954 000
Upplåtelseavgifter		80 021 000	80 021 000
Föreningens fond för yttre underhåll		448 983	326 533
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>175 423 983</b>	<b>175 301 533</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		395 123	719 872
Årets resultat		384 443	-202 299
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>779 566</b>	<b>517 573</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>176 203 549</b>	<b>175 819 106</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Fastighetslån		51 950 000	52 150 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 950 000</b>	<b>52 150 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	10	200 000	200 000
Leverantörsskulder		53 831	24 957
Skatteskulder		67 840	64 121
Momsskuld		11 653	36 777
Övriga kortfristiga skulder		0	54 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	540 381	585 704
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>873 705</b>	<b>965 642</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>229 027 254</b>	<b>228 934 748</b>

**Ställda säkerheter**

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		53 100 000	53 100 000
------------------------	--	------------	------------

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga  
7



## BOKSLUTSKOMMENTARER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp som beräknas inflyta.

Föreningens materiella tillgångar består främst av byggnad och mark. 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 kostnad.

Avskrivning enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan där den årliga avskrivningen är låg i början av avskrivningstiden och därefter successivt ökar. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år och att byggnaden kommer att vara till hälften avskriven efter ca 70 år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv plan, årets avskrivning motsvarar 0,13%  
Årets avskrivningar uppgår till 214 137 kr (197 664 kr). Planerade avskrivningar för nästkommande år uppgår till 230 609 kr.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning

## NOTER

### 1 Hyresintäkter garage

	2011	2010
Hyresintäkt garage	483 400	483 840
Garage outhyrda	-64 268	-111 253
Inköp parkeringstjänst	-43 335	-44 711
	<b>375 797</b>	<b>327 876</b>

Brf Essinge Kaj  
769612-9266

9(12)

## 2 Övriga intäkter

	2011	2010
Övernattnings-/gästlägenhet	12 600	36 500
Övriga intäkter	0	10 939
	<b>12 600</b>	<b>47 439</b>

## 3 Fastighetsskötsel

	2011	2010
Fastighetsskötsel	59 901	53 760
Städning entreprenad	52 474	48 732
Snöröjning	28 890	35 249
Gemensamhetsanläggning	36 720	87 505
Löpande reparationer	73 639	40 894
Hiss	46 408	33 784
Trädgårdskostnader	1 520	13 917
Förbrukningsmaterial	1 054	7 295
Förbrukningsinvent.	15 229	5 379
Städdag/Aktivitet	4 739	3 284
	<b>320 574</b>	<b>329 799</b>

## 4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
El	122 688	124 085
Uppvärmning	425 856	458 217
Vatten	83 491	73 955
Sophämtning	37 030	62 529
	<b>669 065</b>	<b>718 786</b>

## 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2011	2010
Styrelsearvode	45 000	30 000
Sociala kostnader	10 321	9 425
	<b>55 321</b>	<b>39 425</b>

2

## 6 Byggnader och mark

	<b>111231</b>	<b>101231</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	164 870 394	164 870 394
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>164 870 394</b>	<b>164 870 394</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-693 576	-495 912
Årets avskrivningar	-214 137	-197 664
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-907 713</b>	<b>-693 576</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	63 129 606	63 129 606
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>63 129 606</b>	<b>63 129 606</b>
<b>Bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>227 092 287</b>	<b>227 306 424</b>
Taxeringsvärden byggnader	88 392 000	88 392 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	52 000 000
	<b>140 392 000</b>	<b>140 392 000</b>

## 7 Räntebidrag

Efter riksdagsbeslut har utbetalningen av räntebidrag upphört 2011 12 31.

## 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>111231</b>	<b>101231</b>
Förutbetalda försäkringspremier	37 297	38 323
Förutbetalda bredbandskostnader	22 536	22 536
Förutbetald kabel-TV	14 190	13 753
Förutbetald ekonomisk förvaltning	19 273	0
Förutbetald gemensamhetskostnad sopsug	3 222	3 060
Förutbetald drift bokninssystem	3 081	0
Upplupna räntebidrag	17 492	30 612
Övriga poster	0	866
Avräkning garagehyror	63 608	0
	<b>180 699</b>	<b>109 150</b>

### 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	94 954 000	80 021 000	326 533	719 872	-202 299
Disposition av före- gående års resultat			122 450	-324 749	202 299
Årets resultat					384 443
Belopp vid årets utgång	<b>94 954 000</b>	<b>80 021 000</b>	<b>448 983</b>	<b>395 123</b>	<b>384 443</b>

### 10 Långfristiga skulder

	111231	101231
Swedbank 4,75 % bundet till 2011-01-25	0	17 448 750
Swedbank 3,82 % bundet till 2014 01 24	17 381 750	0
Swedbank 4,39 % bundet till 2012-03-30 *	17 386 500	17 452 500
Swedbank 2,94 % bundet till 2013-03-28	17 381 750	17 448 750
Avgår kortfristig del av långfristig skuld	-200 000	-200 000
	<b>51 950 000</b>	<b>52 150 000</b>

\* Lånet omsatt till 3,41 % ränta bunden till 2015 01 23.

2

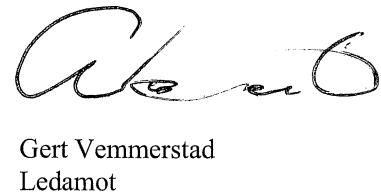
**11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

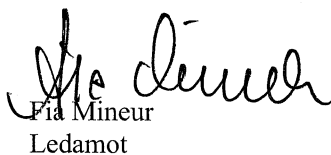
	<b>111231</b>	<b>101231</b>
Upplupna räntekostnader	145 371	158 098
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna styrelsearvoden	0	9 000
Upplupna sociala kostnader	0	2 828
Upplupen fjärrvärmekostnad	50 756	65 985
Upplupen vattenkostnad	5 700	4 500
Upplupen sophämningskostnad	6 772	11 234
Upplupen elkostnad	9 403	15 883
Upplupen fastighetsskötsel	6 120	5 916
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	286 259	282 260
	<b>540 381</b>	<b>585 704</b>

Stockholm den 18/4 2012  
Brf Essinge Kaj

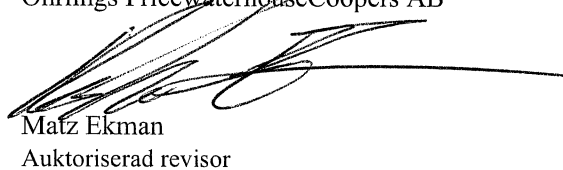
  
Lars Abelin  
Ordförande

  
Lena Nordin  
Ledamot

  
Gert Vemmerstad  
Ledamot

  
Fia Mineur  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 april 2012  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj, org. nr 769612-9266

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj 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 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.

#### *Revisorernas 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 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.

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 föreningens 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.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Essinge Kaj 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.

#### *Revisorernas ansvar*

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 24 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Ekman  
Auktoriserad revisor