

Årsredovisning

för

Brf Cellisten

716401-2333

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Cellisten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2011-06-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Gottsunda 41:1 bebyggdes 1980-81 av Svenska Riksbyggen.

På fastigheten finns 18 st bostadshus innehållande 188 st lägenheter och 2 st kvartershus.

Dessutom finns 84 st garage och 130 st p-platser.

Lägenhetsfördelning:

41 st 2 rum och kök

81 st 3 rum och kök

36 st 4 rum och kök

27 st 5 rum och kök

3 st 6 rum och kök

Total bostadsyta: 17 323 m²

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-04-13 bestått av:

Ordinarie	Garabed Hakopian Mikaela Ståhl Agneta Bergvall Ingrid Öfverberg Görgen Jansson Tore Hansson
-----------	--

Suppleanter	Teodic Shahinian
-------------	------------------

Revisorer

Ordinarie	Lars Jonasson Lennart Byström	Borev Revisionsbyrå AB Intern revisor
-----------	----------------------------------	--

Suppleanter	Tomas Jonasson Lotta Engström	Borev Revisionsbyrå AB Intern revisor
-------------	----------------------------------	--

Valberedning	Maria Lindsbo Carina Gregerfalk Torbjörn Backström	Sammankallande
--------------	--	----------------

Fastighetens tekniska status

Våtrumsrenovering utfördes 2000.

Målning av fönster och balkonger 2005.

Upprustning av garage samt målning av träfasader 2006.

Målning av tvättstugor och soprum, nytt torkrum samt ombyggnad av Gurkan 2008.

OVK och energideklaration samt bredbandsinstallation 2009.

Målning av trapphus 2011.

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 17 (17) st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 14 (19) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Stig Pettersson med firma Stig Å Snickare har varit vice värd och fastighetsskötare.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och inlämningsavdrag av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1981. Enligt nu gällande lag är fastigheten beskattad med hel skatt.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 6 154 630 (6 154 630) kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Rensning av ventilationskanaler.

Renovering av samtliga tvättstugors toaletter.

Inköp av 4 st nya tvättmaskiner.

Årsavgifter

Avgifterna sänktes 2005-01-01, 2006-01-01, 2007-01-01, 2008-01-01 samt 2011-01-01 med 1 %.

Avgifterna sänktes även 2011-07-01 med 1,5% eftersom föreningen beslutat att avveckla inre fonden.

Senaste höjning var 2000-01-01 med 2%

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012 = 1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor därefter lämnas ärendet till inkasso till en kostnad på 160 kronor + ränta.

Verksamhetsberättelse för år 2011 Cellisten fyller 30 år!

Årsstämma och medlemsmöte

Föreningens årsstämma hölls den 13 april 2011. På stämman antogs två propositioner som innebar stadgeändringar, en förändring av styrelsens sammansättning genom att ta bort suppleantfunktionen samt att ta bort den inre underhållsfonden. En extra stämma hölls den 11 maj 2011 för att befästa ändringarna.

I samband med stämmorna gavs tillfälle för de närvarande att ställa allmänna frågor till styrelsen som också besvarades.

Höstens medlemsmöte hölls den 26 oktober. På medlemsmötet deltog ca 20 personer. Temat var miljö- och energifrågor. Vi fick lära oss om lagstiftning och ansvar som ligger till grund för källsortering samt hur bostadsrättsföreningen och de boende kan spara energi och pengar.

Stadgeändringar

För att förenkla och förbättra styrelsens arbete genomfördes två ändringar av stadgarna. Den ena förändringen innebar att rollerna i styrelsens sammansättning blir tydligare och därmed blir ansvarsfördelningen tydligare. Suppleantfunktionen togs bort, numera utgörs styrelsen endast av ledamöter med full beslutanderätt. Den andra förändringen innebar att de inre fonderna avskaffades, detta innebar att avgifterna sänktes med motsvarande belopp som tidigare avsattes till fonderna och att det som fanns i de inre fonderna betalades ut till de respektive lägenhetsinnehavarna.

De nya stadgarna godkändes av Bolagsverket den 16 juni.

Celloblad

Under året har 4 stycken Celloblad delats ut.

Hemsidan

Driften av föreningens hemsida, www.brfcellisten.se togs över av styrelsen under hösten efter önskemål om att förenkla och förbättra framförallt layout och navigering. Det är väsentligt enklare att hålla sidan uppdaterad när styrelsen själv ansvarar för att lägga ut material.

Underhållsarbeten

- * Samtliga trapphus har rengjorts och målats och väggmålningarna har restaurerats.
- * Fläktarna har bytts ut för att förbättra ventilationen i lägenheterna, för att minska bullret och för att de gamla var uttjänta.
- * Radonmätning har utförts i alla berörda lägenheter och åtgärder för att sänka radonhalterna har vidtagits i några lägenheter, bland annat tätning av kopplingsbrunnar och installation av radonsug.
- * Taken har rengjorts.
- * Alla soprum har fått nya dörrar.
- * Värmeväxlare i 52:ans undercentral har bytts ut, bland annat för att minska risk för överströmningar.

Styrelsens arbete

- * Tre styrelsemedlemmar har gått en halvdagsutbildning i styrelsearbete för bostadsrättsföreningar.
- * Arbetet med att kvalitetssäkra styrelsearbetet fortsätter.
- * Rutin för att välkomna nya medlemmar har införts. De som har flyttat in under 2011 har fått besök av någon i styrelsen, lite information samt en chokladask.

Övrigt

- * Föreningen fyllde 30 år och det firades med en härlig fest den 3 september.
- * Kameraövervakningen fortsätter och har utökats till alla soprum. Tyvärr.
- * En julklapp från föreningen i form av en presentcheck delades ut till alla medlemmar.
- * Ett krafttag för att få bort de parabolantennor som satt olämpligt (med fara för att de dels kunde trilla ner och dels att de kunde skada fasaden) har gjorts. Alla parabolägare har uppmanats att teckna ett avtal där de försäkrar att de installerat och fäst parabolerna på ett säkert sätt enligt föreningens regler.
- * Avtal för de medlemmar som har utökade uteplatser har tagits fram och finns tecknat mellan medlemmar och styrelsen.
- * Föreningen anlitar Safe Security för att hantera störningar. Under 2011 gjorde de 2 utryckningar.

Flerårsöversikt	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning	10 802 789	10 900 531	10 969 587	10 950 602	11 041 585
Resultat före reservering	1 932 498	1 254 586	808 678	1 657 297	907 357
Reservering yttre reparationsfond	1 100 000	1 100 000	700 000	1 500 000	900 000
Reservering garagefond	97 200	97 200	97 200	97 200	0
Saldo yttre reparationsfond	9 838 086	9 838 086	8 738 086	8 038 086	6 538 086
Saldo garagefond	291 600	291 600	194 400	97 200	0
Lån per kvm yta	2 693	2 759	2 816	2 906	3 081
Kassalikviditet (%)	145	111	87	68	73
Årsavgift bostäder kronor/kvm	603	607	613	613	619

Avsättning och inlämningspraktagande ur yttre reparationsfond sker enligt resultatdisposition fr o m 2011.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	186 047
årets vinst	1 932 498
	2 118 545

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	1 197 200
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 192 858
i ny räkning överföres	2 114 203
	2 118 545

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	10 802 789	10 900 531
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 531 651	-2 229 032
Driftskostnader	3	-4 338 063	-4 632 959
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-389 183	-422 788
Personalkostnader	5	-81 034	-72 929
Avskrivningar	6	-1 148 500	-1 148 500
Resultat före finansiella poster		3 314 359	2 394 323
Övriga ränteintäkter		126 541	11 098
Räntekostnader		-1 508 401	-1 150 835
Resultat efter finansiella poster		1 932 498	1 254 586
Resultat före skatt		1 932 498	1 254 586
Årets resultat		1 932 498	1 254 586

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	55 344 033	56 492 533
Mark		3 700 000	3 700 000
		59 044 033	60 192 533
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		1 200 000	0
Summa anläggningstillgångar		60 244 033	60 192 533
Omsättningstillgångar			
Hyes- och avgiftsfordringar		525	12 503
Övriga fordringar		16	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	341 862	222 746
Kortfristiga placeringar		2 000 000	0
		2 342 403	235 249
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 000	2 008 000
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 648 457	2 968 616
		1 656 457	4 976 616
Summa omsättningstillgångar		3 998 860	5 211 865
SUMMA TILLGÅNGAR		64 242 893	65 404 399

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser	10	3 455 940	3 455 940
Upplåtelseavgifter	11	271 242	271 242
Yttre reparationsfond		10 129 686	10 129 686
		13 856 868	13 856 868
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		186 047	-1 068 539
Årets resultat		1 932 498	1 254 586
		2 118 545	186 047
Summa eget kapital		15 975 414	14 042 915
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	45 501 007	46 650 007
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		1 149 000	1 149 000
Leverantörsskulder		312 399	549 802
Skatteskulder		21 887	21 669
Övriga skulder		21 882	1 192 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 261 304	1 798 436
Summa kortfristiga skulder		2 766 472	4 711 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 242 893	65 404 399
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		66 909 000	66 909 000
		66 909 000	66 909 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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 tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	75 år
Våtrumsrenovering	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter garage	267 300	267 111
Hysesintäkter p-platser	28 752	29 066
Hysesintäkter övriga objekt	6 000	6 150
Årsavgifter bostäder	10 445 752	10 630 136
Kabel-TV / Internet	124 080	124 080
Hysesbortfall ./.	-11 592	-14 059
Avsättning inre reparationsfond ./.	-94 555	-188 919
Ersättningar och intäkter	37 052	38 474
Fakturerade kostnader	0	8 492
	10 802 789	10 900 531

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	338 793	487 976
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	992 379	1 673 632
Planerat underhåll av tele/TV/porttele	0	0
Planerat underhåll av planteringar	200 479	61 250
Planerat underhåll av garage och p-plats	0	6 175
	1 531 651	2 229 033

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	549 000	541 344
Fastighetssköt utöver avtal	0	92 476
Städning enl avtal	66 253	58 232
Besiktning/serviceavtal	68 377	48 516
Bevakning	5 025	0
Yttre skötsel/snöröjning	51 147	78 015
Fastighetsel	407 320	471 937
Uppvärmning	1 835 269	2 023 979
Vatten	489 659	451 547
Sophämtning	265 869	271 724
Fastighetsförsäkring	177 133	168 337
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	2 835
Kabel-TV och internet	138 593	133 364
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	266 796	262 096
Övriga driftkostnader	17 622	28 557
	4 338 063	4 632 959

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	84 637	62 827
Styrelse- och mötesarvoden	106 883	101 000
Revisionsarvode	21 438	23 375
Förvaltningsarvode	136 440	134 484
Övriga externa tjänster	39 785	101 102
	389 183	422 788

Not 5 Personalkostnader

	2011	2010
Löner	41 050	23 395
Ombudsarvode	0	9 099
Sociala avgifter	39 984	40 176
Övriga personalkostnader	0	259
	81 034	72 929

Not 6 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	818 500	818 500
Våtrumsrenovering	330 000	330 000
	1 148 500	1 148 500

Not 7 Byggnader

Byggnad

Våtrumsrenovering 2001, 20 år

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde	72 267 428	65 667 428
Våtrumsrenovering		6 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 267 428	72 267 428
Ingående avskrivningar enligt plan	-15 774 895	-14 626 395
Årets avskrivningar enligt plan	-1 148 500	-1 148 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 923 395	-15 774 895
Utgående redovisat värde	55 344 033	56 492 533
Taxeringsvärden byggnader	83 031 000	83 031 000
Taxeringsvärden mark	20 571 000	20 571 000
	103 602 000	103 602 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	187 046	177 133
Upplupna ränteintäkter	103 169	1 583
Förutbetald kabel-tv	31 851	30 632
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	19 796	13 398
	341 862	222 746

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 455 940	271 242	10 129 686	-1 068 539	1 254 586
Disposition av föregående års resultat:				1 254 586	-1 254 586
Årets resultat					1 932 498
Belopp vid årets utgång	3 455 940	271 242	10 129 686	186 047	1 932 498

Not 10 Insatser

Ursprunglig insats enligt ekonomisk plan 7 509 914 kronor har sänkts till 3 463 926 kronor. Därutöver har insatserna sänkts med ytterligare 7 986 kronor på grund av att lägenheterna nr 94 och 99 har minskats med ett rum vardera. Rummet till lägenhet nr 94 har återgått utan vederlag.

Not 11 Upplåtelseavgifter

Hysesrätt nr 92, 96,97,99 och 101 har ombildats till bostadsrätter och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 63 023, 16 523, 83 023, 42 779 resp 65 894 kronor.

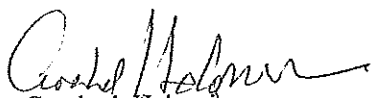
Not 12 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
Swedbank - 2,56% - 2013-03-26	17 115 007	17 304 007
Swedbank - 3,46% - 2015-03-25	14 470 000	14 930 000
Swedbank - 3,65% - 2015-06-28	15 065 000	15 565 000
Avgår kortfristig del ./.	-1 149 000	-1 149 000
	45 501 007	46 650 007

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna löner och arvoden	51 800	55 417
Upplupna sociala avgifter	17 600	27 933
Uppl räntekostnader externt	189 884	194 540
Förskottsbetalda hyror/avg	725 987	753 816
Upplupna driftskostnader	7 119	18 823
Upplupna uppvärmningskostnader	197 681	652 591
Upplupna elavgifter	42 938	61 933
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 795	14 383
Beräknat arvode för revision	20 500	19 000
	1 261 304	1 798 436

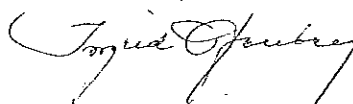
Uppsala den 16/2 2012

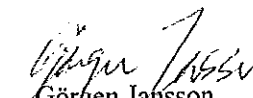

Garabed Hakopian


Agneta Bergvall


Mikaela Ståhl

Ingrid Öfverberg

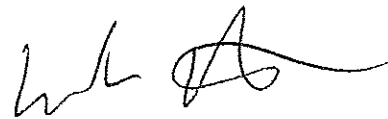



Görgen Jansson

Tore Hansson



Vår revisionsberättelse har lämnats . 2012-03-27


Lennart Byström
Revisor


Lars Jonasson
Auktoriserad revisor
Godkänd

BOREV revisionsbyrå AB

Registrerat revisionsbolag

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Cellisten, org.nr. 716401-2333

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Cellisten, 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

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.

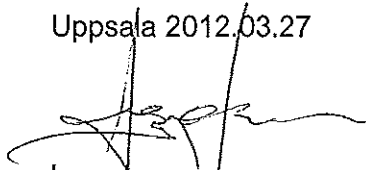
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala 2012.03.27



Lars Jonasson

Godkänd revisor

Intern revisionsberättelse 2012-03-04

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cellisten. Org. nr. 716401 – 2333

Jag har som internrevisor granskat årsredovisning och bokföring samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31. Jag har tagit del av allt bokföringsmaterial samt underhållsplan, budget och samtliga styrelseprotokoll under året och vid behov jämfört med tidigare års redovisningar.

Jag har granskat en stor del av årets verifikat och händelser av någon betydelse genom att studera de registrerade affärshändelserna och kassaflödet. Via styrelsens protokoll har även andra händelser än de rent affärsmässiga kunnat granskas och bedömas. Genom underhållsplanen och Cellobladet har även styrelsens planering och kommunikation ut till medlemmen granskats.

Min granskning visar att arbetet sköts med stor noggrannhet och precision och att arbetet sker kontinuerligt och seriöst i alla avgörande delar. Emellanåt har det varit svårt för en utomstående att i alla delar följa ett ärendes hantering över flera styrelsemöten då språket i styrelsens protokoll är tämligen kortfattat. Ingen tvekan råder dock om att styrelsen är väl insatt i ärendena och såväl sammansvetsad som effektiv i sin hantering.

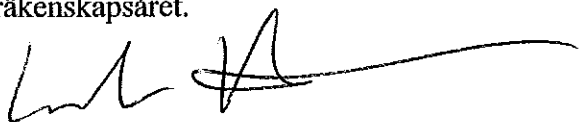
Föreningens ekonomi är synnerligen god, med en fortsatt stark kassa och en kraftigt uppbyggd yttre reparationsfond trots stora amorteringar på föreningens lån under senare år.

Det bör noteras att bostadsrättsföreningar förvaltas enligt självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkter och kostnader skall vara väl balanserade. Till skillnad från aktiebolag går bostadsrättsföreningar inte med vinst utan har som syfte att bereda medlemmarna boende till så låg kostnad som möjligt samtidigt som fastighetens värde skall bibehållas. Därför utgör de sex senaste årens vinster uppgående till mellan 0,8 och 1,9 MSEK före skatt eller ca 7 – 18 % av omsättningen en avvikelse från denna princip. Styrelsen bör se över hur intäkter och kostnader kan komma i bättre balans ur ett flerårsperspektiv och inte vara rädd att följa intentionerna för bostadsrättsföreningar i detta avseende.

Önskemål om förändringar som gör det lättare att följa föreningens utveckling och åtaganden:

- Det är det önskvärt att en Kassaflödesanalys återinförs i redovisningen. Fram t.o.m. 2007 fanns en sådan som tydligt visar förändringen i likvida medel, dvs kassaflödet.
- Ytterligare information om underhållsplanen för fastigheterna skulle göra det lättare att bedöma föreningens långsiktiga behov och pedagogiskt motivera storleken på den yttre underhållsfonden.
- Innevarande års budget. I en del föreningar presenteras den i årsbokslutet.

Den sammantagna bedömningen av styrelsens förvaltning och redovisning av vår förening ger mig inget att anmärka på styrelsens insatser under år 2011. Jag föreslår att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret.



Lennart Byström, Cellovägen 47
Internrevisor