



Årsredovisning för bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden i Malmö

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden i Malmö avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 2012 – 31/12 2012.

Styrelse

| | |
|------------------------|------------------|
| Ordförande | David Behaya |
| Ordinarie ledamot/sek. | Gunilla Bergdahl |
| Ordinarie ledamot | Torkel Frostell |
| Ordinarie ledamot | Ann Gustafsson |
| Ordinarie ledamot | Christian Wilke |

| | |
|-----------|--------------|
| Suppleant | Per Goldberg |
| Suppleant | Jan Jorde |

Revisorer

| | | |
|-----------|-----------------|--------------------------|
| Ordinarie | Ann Theander | Grant Thornton Sweden AB |
| | Jens Nyed | Föreningen |
| Suppleant | Boel Hansson | Grant Thornton Sweden AB |
| | Louise Goldberg | Föreningen |

Valberedning

| | | |
|-----------|------------------|----------------|
| Ordinarie | Richard Konsberg | Sammankallande |
| | Janne Olsson | |
| | Niklas Karlsson | |

| | |
|-----------|--------------------------|
| Suppleant | Camilla Behring-Förstell |
|-----------|--------------------------|

Verksamheten

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Peterstorp 1, Malmö. På fastigheten finns ett bostadshus byggt 1943. Bostadshuset består idag av 99 lägenheter fördelade på 91 hushåll samt en föreningslokal. Den totala boendeytan är 7 906 m².

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2012 i Tuppens Servicecentrum, Malmö.

Sammanträden

Styrelsen har hållit 14 (fjorton) protokollförda sammanträden under 2012.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit. Vi hälsar våra nya medlemmar varmt välkomna i föreningen.

Garageplatser

Två garageplatser har blivit lediga under året.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 85 000 000 kr, varav byggnadsvärde 52 000 000 kr och markvärde 33 000 000 kr.

Försäkringar

Föreningen har en fullvärdesförsäkring genom SBC och Allians Försäkringsmäklare hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar.

Arvoden

Styrelsen och föreningens revisor har uppburet 2,4 basbelopp, (104 798 kr) i arvoden.

Handwritten signatures and initials: "an", "quB", "DB", and a triangle symbol.



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Brf. Saltsjöbaden är även medlem i föreningen Bostadsrätterna.

Fastighetsskötsel

Sekant Fastighetsservice har ansvarat för fastighetsskötsel och trappstädning.

Trädgårdsskötsel

Trädgårdsmästare Jessica Östblom, Filipendula Garden & Design, har under året skött trädgården.

Lån

- | | | | |
|--------------------------------|-----------------|--------|--------------|
| • 5.000.000 kr Stadshypotek AB | 3 månadersränta | 2,87 % | (2013-02-04) |
| • 2.000.000 kr Stadshypotek AB | Fast ränta | 3,55 % | (2016-03-01) |
| • 5.300.000 kr Stadshypotek AB | Fast ränta | 3,30 % | (2015-07-30) |

Information

Information om föreningens verksamhet har för medlemmarna presenterats genom Saltsjöbladet, som utkommit med fyra nummer under verksamhetsåret. Information har också funnits tillgänglig på anslagstavlor i trapphusen. För ytterligare information infördes under året en ny tjänst, Svar Direkt, där styrelsen en gång i månaden funnits på plats för att besvara frågor och informera enskilda medlemmar.

Kort sammanfattning av händelser under verksamhetsåret 2012

- **Styrelsens sammansättning:** Under årsstämman 24 maj beslutades att temporärt utöka styrelsen till fem ordinarie ledamöter och två suppleanter i stället för som tidigare, tre ledamöter och tre suppleanter. Samtidigt godkändes även en ökning av styrelsens arvoden från två till tre basbelopp (132 000 kr). Styrelsens utökning motiverades med förberedelser inför större renoveringsprojekt såsom byte av stigarledningar och relining. Den nya styrelsens medlemmar valdes på ett år.
- **Styrelsens arbetsuppgifter och rollfördelning:** Styrelsen konstituerades den 31 maj. I samband med detta togs det fram en arbetsordning som ligger till grund för de enskilda ledamöternas ansvarsområden och uppgifter. En verkställighetslista reglerar styrelsens projekt och uppgifter. Inför verksamhetsåret 2012/2013 planerades styrelsemöten, kalendarium avseende information till medlemmarna, Saltsjöbladet, samt den nya tjänsten "Svar Direkt".
- **Evenemang:** Efter föreningens årsstämma den 24 maj inbjöds medlemmarna till traditionsenlig buffé på norra takterrassen. Under sommaren arrangerades gemensamma grillkvällar. Första advent arrangerades glöggaffon gemensamt med grannföreningen Brf. Peterstorp.
- **Trädgården:** Under året har utvärdering av föreningens trädgård påbörjats. Styrelsen har haft möten med trädgårdsmästare och studerat ursprungsmaterial från byggmästare E S Persson, arkitekt D Helldén och trädgårdsmästare W Nersing. Jordkvaliteten kring fastigheten har undersökts med anledning av att nyplanterade buskar och träd inte tycks trivas. För att skydda föreningens gräsytor har styrelsen beslutat om ett lågt staket längs Roslins väg och Ola Hanssonsgatan, samt skyltar om förbud mot rastning av hundar.
- **Garaget:** Under 2012 har styrelsen inventerat garagekontrakt och de fysiska utrymmen som finns i och i anslutning till garaget. För att få bukt med föreningens bristande utrymme för cyklar genomfördes en fullständig cykellinventering.
- **Boendemiljö:** 2012 påbörjades arbetet med OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) med undersökning av ventilationskanalerna samt eldstäder med tillhörande rökkanaler. Slutförande sker löpande under 2013. Återkommande klagomål och problem med eldning har gjort att styrelsen tidigarelagt en fullständig kontroll. Målsättningen är att 2013 presentera resultat och lämpliga åtgärder.
- **Boendeinformation & hemsida:** Föreningens nya broschyr med mer information och råd till nya och gamla medlemmar förädlades. En fullständig uppdatering av hemsidan följer under 2013.
- **Byggnadsingenjör:** Byggnadsingenjör Anders Brammert (Brammert Byggadministration AB) utsågs av styrelsen som resurs för föreningen inför framtida åtgärder som berör fastigheten. Styrelsen har förberett uppdateringen av underhållsplanen samt kommande upphandlingar, byggprojekt och teknisk förvaltning.
- **Underhållsplan:** Uppdatering av föreningens underhållsplan påbörjades redan 2011 och har sedan skett löpande under 2012. Slutgiltig version kommer att tas fram under 2013.
- **Övernattningsrum:** Vid årsstämman 2012 beslutades om att möjliggöra övernattningsrum i föreningens lägenhet (1E). Styrelsen har under året därför prioriterat arkivering, förvaring och säkerhet av föreningens dokument. Därutöver har lämplig planlösning, inredning och trivselregler tagits fram.

an grub *DB*



forts. Kort sammanfattning av händelser under verksamhetsåret 2012

- **Arkivering:** Styrelsen har under året genomfört en omfattande inventering av allt material, dokument och andra tillgångar som finns i föreningens förvar. Planering av digitalisering av fastighetens ritningar och tekniska dokument som finns hos föreningen och hos Malmö Stadsbyggnadskontor har påbörjats.
- **Stadgar:** Omfattande modernisering av föreningens stadgar genomfördes. Stadgarna granskades med utgångspunkt från föreningen Bostadsrätternas mönsterstadgar och anpassades till föreningen. Stadgarna antogs på extra stämma den 8 maj 2012 och fastställdes på ordinarie stämma 24 maj 2012.
- **Säkerhet & brandskydd:** Vid en kontroll av lägenhetsdörrarna upptäcktes ett allvarligt kvalitetsproblem som ledde till beslut om byte av samtliga trycken. (Genomfördes jan.-13.) Medlemmarnas önskemål om s.k. nioårig godkändes av styrelsen och specifik modell kommer under 2013 att presenteras för medlemmarna som individuellt kommer att kunna beställa lös. Byte av säkerhetsdörrar i källaren sker 2013. Alla portdörrar har, p.g.a. återkommande problem, undersökts hösten 2012. Renovering planeras inför vintern 2013. Styrelsen har prioriterat brandsäkerhet i fastigheten och har under året påbörjat utvärdering av befintligt brandskydd såsom brandvarnare, brandsläckare etc. Brister i brandskyddet kommer att kompletteras under 2013.
- **Upphandlingar:** Styrelsen genomförde under hösten 2012 en omfattande upphandling av s.k. relining av avloppsstammarna i badrum och wc. Konsult P-J Ytterman (PQR Consult AB) anlätades för att ta fram upphandlingsunderlag, utvärdera leverantörer och offerter samt bistå styrelsen.
- **ComHem:** 2012 tecknades ett nytt avtal med ComHem avseende TV innebärande bl.a. sänkning av föreningens kostnader med ca 60 000 kr per år. Styrelsen utvärderar utöver gruppavtal för TV även gemensamma lösningar för bredband och telefoni.
- **Vård av fastigheten:** Under året införde styrelsen möjlighet för medlemmar att vid renovering lämna originalinredningsdetaljer från lägenheterna till föreningen som t.ex. dörrblad, handtag, skåp, luckor, och golv. Originalmaterial efterfrågas ofta och är unikt för vår fastighet.

Planerade händelser 2013

- **Avloppsstammar:** Företaget Relino kommer under våren 2013 att genomföra s.k. relining av föreningens stammar i badrum och wc. Projektet kommer att genomföras i nära samarbete med styrelsen och byggnadsingenjör Anders Brammert (Brammert Byggadministration AB).
- **Stigarledning (elstammar):** Upphandlingsunderlag kommer att slutföras våren 2013. Beräknat arbete under 2013.
- **Ventilation & rökanaler:** Obligatorisk Ventilationskontroll samt vidare kontroll och besiktning av rökkanaler sker löpande.
- **Övernattningsrum:** Invigning första halvåret 2013.
- **Säkerhetsdörrar i källaren:** Upphandling sker 2013.
- **Underhållsplan:** Slutgiltig underhållsplan våren 2013.
- **Sophantering:** Under september månad 2013 inför Västra Innerstaden speciell hantering av matavfall.
- **Jubileum:** 2013 firar vår fastighet och förening 70 år! Firande planeras under 2013.
- **Staket:** Sätts upp längs Roslins väg/Ola Hanssonsgatan och kompletteras med hundförbudsskyitar.
- **Garaget:** 2013 planeras begränsad cykelförvaring i speciellt avsedda områden i garaget för de medlemmar som redan har garageplats. Vidare görs även plats för ett fåtal barnvagnar/cykelvagnar.
- **Boendeinformation & hemsida:** Föreningens nya broschyr går till tryck början av året och i samband med detta görs en fullständig uppdatering av hemsidan.

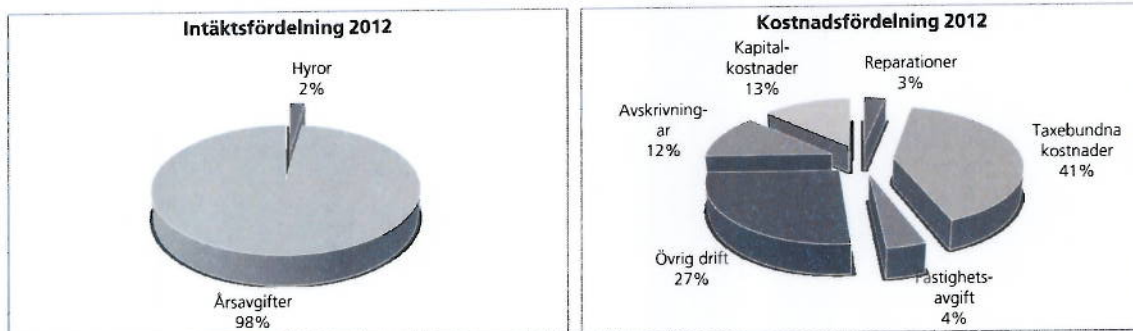
Händelser de närmaste åren

- **Trädgård & Boendemiljö:** Styrelsen har påbörjat försiktig utvärdering och informationsinsamling angående föreningens växtlighet, trädgård och kringliggande boendemiljö.
- **Underhållsplan:** Underhållsplanen som tas fram 2013 kommer att reglera föreningens framtida investeringar och åtgärder.
- **IT, TV, Bredband & Telefoni:** Styrelsen utvärderar framtida investeringar avseende teknik kring IT, TV, bredband, och telefoni. Bl. a. villkor och förutsättningar som avser fiber, LAN och kollektiva tjänster.
- **Sophantering:** Krav kring sopsortering, matavfallshantering etc. kan komma att påverka föreningen.
- **Försäkring:** Styrelsen utvärderar gruppörsäkring för den del som avser Bostadsrättsstillägg. Denna försäkring tecknas idag individuellt av varje medlem. Gemensam försäkring minimerar risken för konflikter inom bostadsrättsföreningar och är en kostnadseffektiv investering.

Årets resultat

- Förslag till resultatdisposition: se dispositionsförslag enligt årsredovisningen sidan 4.

[Handwritten signature]
DB



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 906 kvm bostäder.

| Nyckeltal | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 |
|-------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 458 | 458 | 436 | 436 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 1 562 | 1 562 | 1 562 | 1 651 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 12 | 13 | 14 | 11 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 123 | 112 | 118 | 110 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 22 | 22 | 21 | 21 |
| Kapitalkostnader/kvm totalyta | 53 | 50 | 37 | 48 |

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|------------------|
| årets resultat | 533 794 |
| balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll | 2 718 824 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -32 600 |
| summa balanserat resultat/ansamlad förlust | 3 220 018 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **3 220 018**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

A

cu qmb DB.

| RESULTATRÄKNING | | 2012 | 2011 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 3 691 769 | 3 693 816 |
| Övriga rörelseintäkter | | 6 262 | 2 865 |
| | | 3 698 030 | 3 696 681 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| | Not 2 | | |
| Fastighetskostnader | | -333 165 | -380 821 |
| Reparationer | | -101 122 | -144 254 |
| Taxebundna kostnader | | -1 309 888 | -1 232 019 |
| Övriga driftskostnader | | -179 721 | -179 245 |
| Fastighetskatt/Fastighetsavgift | | -135 135 | -128 898 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -203 264 | -167 992 |
| Personalkostnader | | -129 689 | -110 338 |
| Avskrivningar | | -385 476 | -385 476 |
| | | -2 777 461 | -2 729 042 |
| RÖRELSERESULTAT | | 920 570 | 967 639 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 36 189 | 12 169 |
| Räntekostnader | | -422 964 | -398 961 |
| | | -386 776 | -386 792 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 533 794 | 580 847 |
| SKATT | | | |
| Skatt ändrad taxering | | 0 | 10 631 |
| | | 0 | 10 631 |
| ÅRETS RESULTAT | | 533 794 | 591 478 |

an qub DB

| BALANSRÄKNING | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR Not 3 | | |
| Föreningens bostadsrätt | 51 500 | 51 500 |
| | 51 500 | 51 500 |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Byggnader och mark Not 4 | 15 879 603 | 16 265 079 |
| | 15 879 603 | 16 265 079 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 15 931 103 | 16 316 579 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 42 | 7 |
| Övriga fordringar | 22 304 | 22 204 |
| Förutbetalda kostnader Not 5 | 41 498 | 52 464 |
| | 63 844 | 74 675 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa, PlusGiro och bank | 3 021 579 | 2 036 540 |
| SBC klientmedel i SHB | 373 140 | 426 973 |
| | 3 394 718 | 2 463 513 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 3 458 562 | 2 538 187 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 19 389 665 | 18 854 766 |

N

cn pmB DB

| BALANSRÄKNING | | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 6 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 270 000 | 270 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 7 | 2 879 336 | 2 846 736 |
| | | 3 149 336 | 3 116 736 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst | | 2 686 224 | 2 127 346 |
| Årets resultat | | 533 794 | 591 478 |
| | | 3 220 018 | 2 718 824 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 6 369 354 | 5 835 560 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 8 | 12 300 000 | 12 300 000 |
| | | 12 300 000 | 12 300 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 138 520 | 143 452 |
| Skatteskulder | | 13 453 | 5 940 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 56 392 | 46 030 |
| Upplupna kostnader | Not 9 | 248 166 | 183 387 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 263 781 | 340 398 |
| | | 720 312 | 719 206 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 19 389 665 | 18 854 766 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 8 | 14 000 000 | 14 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |

a *pub*
JB.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

| | 2012 | 2011 |
|-------------------------|-------|-------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | 0,65% | 0,65% |
| Fastighetsförbättringar | 0,65% | 0,65% |
| Port/säkerhetsdörr | 5,00% | 5,00% |

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

| Not 1 | 2012 | 2011 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| ÅRSavgIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 3 607 969 | 3 608 016 |
| Hysesintäkter | 83 800 | 85 800 |
| | 3 691 769 | 3 693 816 |

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 134 585 | 134 032 |
| Fastighetsskötsel enl beställn | 9 024 | 10 249 |
| Fastighetsskötsel gård entrepr | 46 788 | 82 206 |
| Fastighetsskötsel gård beställ | 4 363 | 26 939 |
| Snöröjning/sandning | 13 251 | 19 531 |
| Städning entreprenad | 71 755 | 64 437 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 17 888 | 13 459 |
| Hissbesiktning | 2 396 | 3 070 |
| Myndighetstillsyn | 0 | 6 525 |
| Bevakning | 0 | 1 091 |
| Gemensamma utrymmen | 6 325 | 1 319 |
| Gård | 13 123 | 1 636 |
| Serviceavtal | 2 313 | 2 821 |
| Förbrukningsmateriel | 9 431 | 6 081 |
| Störningsjour och larm | 1 700 | 4 364 |
| Brandskydd | 0 | 3 063 |
| Fordon | 225 | 0 |
| | 333 165 | 380 821 |

cu qmb DB.

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse och internrevisor | 104 708 | 88 800 |
| Sociala kostnader | 24 981 | 21 538 |
| | 129 689 | 110 338 |
| Avskrivningar | | |
| Byggnad | 70 766 | 70 766 |
| Förbättringar | 314 710 | 314 710 |
| | 385 476 | 385 476 |
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 2 777 461 | 2 729 042 |
| Not 3 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Egna lägenheter lokaler | 51 500 | 51 500 |
| | 51 500 | 51 500 |
| Not 4 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| BYGGNADER OCH MARK | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 18 626 557 | 18 626 557 |
| Utgående anskaffningsvärde | 18 626 557 | 18 626 557 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader | | |
| Vid årets början | -2 361 478 | -1 976 002 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -385 476 | -385 476 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -2 746 953 | -2 361 478 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 15 879 603 | 16 265 079 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 52 000 000 | 52 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 33 000 000 | 33 000 000 |
| | 85 000 000 | 85 000 000 |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande | | |
| Bostäder | 85 000 000 | 85 000 000 |
| | 85 000 000 | 85 000 000 |
| Not 5 | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | |
| Hyra mattor | 4 266 | 1 564 |
| Com Hem | 16 237 | 28 000 |
| Försäkring | 20 995 | 22 900 |
| | 41 498 | 52 464 |

er *gnub* *DB.*

Not 6

EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|---|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 270 000 | 0 | 0 | 270 000 |
| Fond för yttre underhåll enligt not nedan | 2 879 336 | 32 600 | 0 | 2 846 736 |
| Summa bundet eget kapital | 3 149 336 | 32 600 | 0 | 3 116 736 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserad vinst | 2 686 224 | -32 600 | 591 478 | 2 127 346 |
| Årets resultat | 533 794 | 533 794 | -591 478 | 591 478 |
| Summa fritt eget kapital | 3 220 018 | 501 194 | 0 | 2 718 824 |
| Summa eget kapital | 6 369 354 | 533 794 | 0 | 5 835 560 |

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2012 | 2011 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början | 2 846 736 | 2 814 136 |
| Reservering enligt stadgar | 32 600 | 32 600 |
| Omrubrisering Övriga fonder | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| Vid årets slut | 2 879 336 | 2 846 736 |

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2012-12-31 | Belopp 2012-12-31 | Belopp 2011-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB | 3,300 % | 5 300 000 | 5 300 000 | 2015-07-30 |
| Stadshypotek AB | 2,870 % | 5 000 000 | 5 000 000 | 2013-02-04 |
| Stadshypotek AB | 3,550 % | 2 000 000 | 2 000 000 | 2016-03-01 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 12 300 000 | 12 300 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | 12 300 000 | 12 300 000 | |

cu
gnub
DB.

Not 9

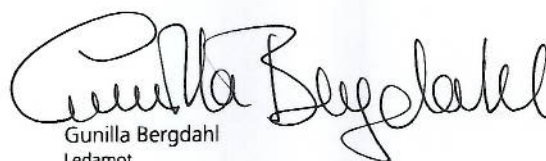
UPPLUPNA KOSTNADER

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| El | 9 725 | 8 482 |
| Värme | 166 992 | 94 659 |
| Sophämtning | 6 545 | 3 300 |
| Extern revisor | 10 000 | 10 000 |
| Ränta | 53 904 | 63 446 |
| Snöröjning / Sandning | 0 | 3 500 |
| Grafotryck | 1 000 | 0 |
| | 248 166 | 183 387 |

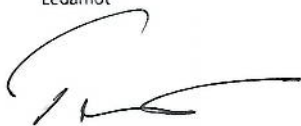
MALMÖ den 5 / 4 2013



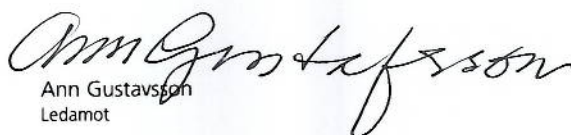
David Behaya
Ledamot



Gunilla Bergdahl
Ledamot



Torkel Frostell
Ledamot



Ann Gustavsson
Ledamot



Christian Wilke
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2013



Ann Theander
Auktoriserad revisor Grant Thornton

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Saltsjöbaden

Org.nr. 746000-0719

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Saltsjöbaden för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Saltsjöbaden för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


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

Jag anser att de revisionsbevis jag 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.

Malmö den 9 april 2013



Ann Theander

Auktoriserad revisor