

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF STRÖMSVATTNET
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-
31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anders Lindqvist	Ordförande	Riksbyggen	2013
Jan Johansson	Vice ordförande	Stämman	2013
Annette Pettersson	Sekreterare	Stämman	2014
Ingemar Andersson	Ledamot	Stämman	2014
Styrelsesuppleanter			
Barbro Svensson		Stämman	2014
Inge Andersson		Stämman	2013
Roland Larsén		Riksbyggen	2013

I tur att avgå är ledamöterna Anders Lindqvist och Jan Johansson samt suppleanterna Inge Andersson och Roland Larsén.

Ordinarie revisorer

Björg Mattsson	Revisor	Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Berit Åsland	Revisorssuppleant	Stämman
Magnus Lidén	Auktoriserad revisor	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sadelmakaren 16 i Strömstad kommun med därpå uppförda byggnader med 60 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Ryttargången i Strömstad.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
20	8	24	8

Dessutom tillkommer:

Lokaler	P-platser
1	78

Total tomtarea:	32 571 kvm
Total bostadsarea:	5 148 kvm
Total lokalarea:	7 kvm <i>R</i>

Årets taxeringsvärde	38 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Uddevalla och Strömstad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Bohus-Älvsborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och planerat underhåll för 664 967 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not fyra till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 444 tkr för de närmaste nio åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 938 tkr (182 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 926 000 kr.

Under 2012 har det nya passersystemet tagits i bruk. Föreningen planerar att under 2013 starta arbetet beträffande åtgärder av tegelfasader, byta träpanel på entrésidans fasad samt måla. Man planerar även att se över och omplantera träd och buskar i området samt måla den nya träpanelen på förråden.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Miljö

Föreningen har elhandelsavtal AktivEl med Luleå Energi, vilket garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Bokslutet är upprättat i datamiljö med minimalt användande av papper. Föreningens hushållsavfall källsorteras. Fastighetsförvaltningen sköts av Riksbyggen som är miljöcertifierade enligt ISO 14001.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

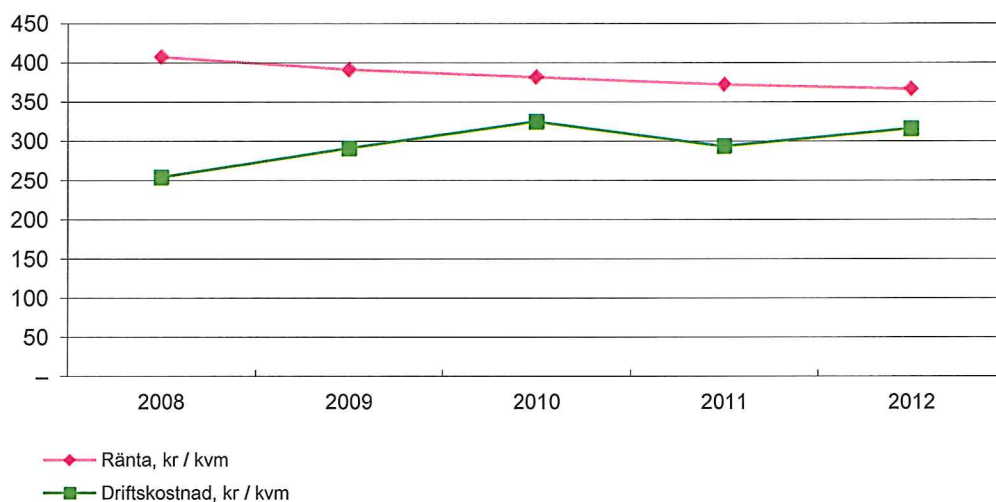
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 17 april 2012. Styrelsen har hållit åtta protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 87 (2012-12-31)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för reparationer och underhåll. Driftskostnaderna i föreningen har ökat (se diagram nästa sida) jämfört med föregående år främst beroende på ökade kostnader för vatten och el. Under året har också en statuskontroll genomförts, kostnad 65 000 kr. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. föreningen amorterat på lånen under året. *AK*

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a. ökad fondavsättning (90 000 kr) samt genomförd statuskontroll (65 000 kr).

Nästa års budget visar på en ökning av resultatet jämfört med detta års resultat p.g.a. att föreningen höjt årsavgifterna. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Rbf Strömsvattens stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	4 927	4 863	4 862	4 792	4 731
Årets resultat	341	- 29	248	440	883
Resultat efter fondförändringar	80	217	12	71	382
Balansomslutning	45 005	45 400	46 391	47 039	47 429
Soliditet %	5%	4%	4%	4%	3%
Likviditet %	80%	90%	130%	160%	171%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	896	883	883	870	857
Drifstkostnad, kr / kvm	316	294	325	291	254
Ränta, kr / kvm	367	373	382	392	408
Underhållsfond, kr / kvm	434	384	432	390	314
Lån, kr / kvm	8 115	8 285	8 479	8 673	8 843
Vattenförbrukning, kbm	6 248	6 118	6 283	6 853	7 040
El, kwh	469 625	422 094	486 763	410 383	365 096

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Drifstkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår 2013 har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 1,5%. Årsavgifterna uppgår per 2012-12-31 i genomsnitt till 896 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 7 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st). *rk*

Avtal

Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Schindlers Hiss	Hissar
Telia	Kabel-tv, bredband och telefoni
Luleå Energi	Elavtal
Securitas	Låsöppning


Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-50 278
Årets resultat före fondförändring	341 042
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-926 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	664 967
Summa överskott	<u>29 731</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	29 731

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 659 523	4 591 373
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 4 309	- 2 329
Övriga intäkter	3	272 190	273 648
		<u>4 927 403</u>	<u>4 862 692</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer och planerat underhåll	4	- 664 967	-1 081 890
Fastighetsavgift/skatt		- 81 900	- 78 120
Driftskostnader	5	-1 628 046	-1 513 161
Personalkostnader	6	- 27 235	- 34 347
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 325 473	- 307 050
		<u>-2 727 620</u>	<u>-3 014 568</u>
Rörelseresultat		2 199 783	1 848 125
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		6 000	6 000
Ränteutgifter och liknande poster	8	26 545	37 799
Räntekostnader och liknande poster	9	-1 891 286	-1 920 988
		<u>-1 858 741</u>	<u>-1 877 189</u>
Resultat efter finansiella poster		341 042	- 29 064
Årets resultat		341 042	- 29 064
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 926 000	- 836 000
Ianspråktagande av underhållsfond		664 967	1 081 890
Förändring av underhållsfond		- 261 034	245 890
Resultat efter fondförändring		80 009	216 826

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	43 378 512	43 703 985
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		43 438 512	43 763 985
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	50
Övriga fordringar	12	38 030	38 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	15 084	37 555
		<u>53 114</u>	<u>76 483</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	200 000	1 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Bankmedel		35	35
Avräkning med Swedbank		1 308 315	554 691
		<u>1 313 350</u>	<u>559 726</u>
Summa omsättningstillgångar		1 566 464	1 636 209
SUMMA TILLGÅNGAR		45 004 976	45 400 194

R

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		6 000	6 000
Underhållsfond		2 237 586	1 976 552
		<u>2 243 586</u>	<u>1 982 552</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 50 278	- 267 104
Årets resultat		341 042	- 29 064
Avsättning till underhållsfond		- 926 000	- 836 000
Ianspråktagande av underhållsfond		664 967	1 081 890
		<u>29 731</u>	<u>- 50 278</u>
Summa eget kapital		2 273 316	1 932 274
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	40 775 000	41 649 800
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		1 000 000	1 000 000
Förskottsavgifter		312 327	391 936
Leverantörsskulder		252 992	181 739
Skatteskulder		4 647	5 682
Övriga kortfristiga skulder	17	11 654	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	375 040	238 763
		<u>1 956 660</u>	<u>1 818 120</u>
Summa skulder		42 731 660	43 467 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 004 976	45 400 194
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		64 372 000	64 372 000
Ansvarsförbindelser			
		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 12 759 549 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och

ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. *R*

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	50	2048

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 613 731	4 545 581
Hyror, lokaler	2 892	2 892
Hyror, p-platser	42 900	42 900
	<u>4 659 523</u>	<u>4 591 373</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 309	- 2 329
	<u>- 4 309</u>	<u>- 2 329</u>

Not 3 Övriga intäkter

Bränsleavgifter, bostäder	236 190	232 698
Tvättstugeavgifter	36 000	36 000
Uthyrningsrum och bastu	0	4 950
	<u>272 190</u>	<u>273 648</u>

Not 4 Reparationer och planerat underhåll

Bostäder	28 658	19 006
Tvättstugor	9 104	1 070
Entréer, trapphus och övriga gemensamma utrymmen	10 223	40 383
Vatten/Avlopp	12 826	0
Värme och ventilation	232 399	35 581
Elinstallationer	6 666	0
Hissar	40 802	40 871
Tak och fasader	307 961	918 030
Gårdar, mark och belysning	16 328	26 949
	<u>664 967</u>	<u>1 081 890</u>

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	25 000	25 000
Arvode förvaltning	385 356	377 320
Kabel-TV	69 772	63 949
Revisionsarvode, externt	9 813	10 188
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 000	- 12 900
Bevakningskostnader	10 216	9 572
Årsrapport köldmediehantering	0	1 532
Statuskontroll	65 000	0
Snöröjning	30 633	52 867
Dokumentskåp	4 978	0
Förbrukningsmateriel	12 349	10 022
Vatten	267 621	247 819
El	660 919	621 907

	2012-12-31	2011-12-31
Sophantering	72 660	70 440
Övrigt	23 729	35 445
	<u>1 628 046</u>	<u>1 513 161</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	19 700	28 200
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 098	0
Föreningsvald revisor	500	500
Summa	<u>21 298</u>	<u>28 700</u>
Sociala kostnader	5 938	5 647
	<u>27 235</u>	<u>34 347</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	325 473	307 050
	<u>325 473</u>	<u>307 050</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	501	341
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	25 245	36 525
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	627	644
Övriga ränteintäkter	172	289
	<u>26 545</u>	<u>37 799</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 889 057	1 920 388
Övriga finansiella kostnader	2 229	600
	<u>1 891 286</u>	<u>1 920 988</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	44 822 300	44 822 300
Mark	1 867 700	1 867 700
Summa anskaffningsvärden	<u>46 690 000</u>	<u>46 690 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 986 015	-2 678 965
	<u>-2 986 015</u>	<u>-2 678 965</u>
Årets avskrivning byggnader	- 325 473	- 307 050
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 311 488</u>	<u>-2 986 015</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 378 512	43 703 985
Varav		
Byggnader	41 510 812	41 836 285
Mark	1 867 700	1 867 700
Taxeringsvärden		
bostäder	38 600 000	38 600 000
Totalt taxeringsvärde	<u>38 600 000</u>	<u>38 600 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<u>31 000 000</u>	<u>31 000 000</u>

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

120 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	60 000	60 000
	<u>60 000</u>	<u>60 000</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	38 030	38 878
	<u>38 030</u>	<u>38 878</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad kostnad avtal låsöppning	2 715	2 554
Förutbetalad kabel-tv-avgift	11 625	11 645
Upplupen kreditering byggadministration	0	20 000
Upplupna ränteintäkter	744	3 356
	<u>15 084</u>	<u>37 555</u>

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	200 000	1 000 000
-------------------------------------	---------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	200 000	2,35	2013-02-05

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	6 000	1 976 552	- 50 278
Avsättning till underhållsfond		926 000	- 926 000
Uttag ur underhållsfond		- 664 967	664 967
Årets resultat			341 042
Vid årets slut	6 000	2 237 586	29 731

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån, långfristig del	40 775 000	41 649 800
Fastighetslån, kortfristig del	1 000 000	1 000 000
Skuld vid årets slut	<u>41 775 000</u>	<u>42 649 800</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,59%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	4,31%	2013-03-06	10 712 500		250 000	10 462 500
SWEDBANK	4,36%	2016-09-26	9 381 300		624 800	8 756 500
SWEDBANK	4,43%	2014-12-19	11 000 000			11 000 000
SWEDBANK	4,65%	2016-12-20	11 556 000			11 556 000
			42 649 800		874 800	41 775 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 000 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 000 000 kr årligen. *R*

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

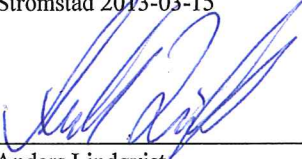
Skuld sociala avgifter och skatter	11 654	0
	<u>11 654</u>	<u>0</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna räntekostnader	135 543	131 019
Upplupna kostnader för kortläsare till dörrar	0	24 625
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	133 482	2 083
Upplupna elkostnader	103 015	68 203
Upplupna revisionsarvoden	3 000	2 500
Upplupna kostnader för snöröjning och halkbekämpning	0	7 409
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 924
	<u>375 040</u>	<u>238 763</u>

K


Strömstad 2013-03-15



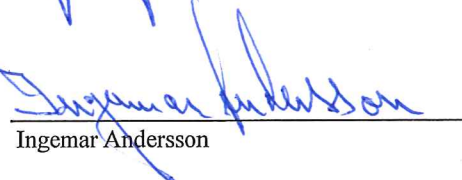
Anders Lindqvist



Jan Johansson

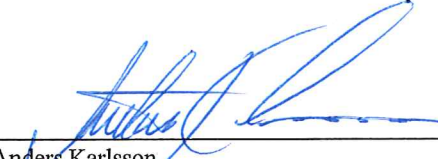


Annette Pettersson

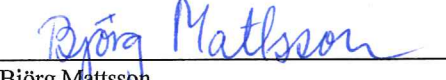


Ingemar Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2013



Anders Karlsson
Auktoriserad revisor



Björg Mattsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Strömsvattnet

Org.nr 716444-6796

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Strömsvattnet 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 kontrollen som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå 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 skall utföras, bland annat genom bedömning av 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 relevant 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Strömsvattnet 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

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


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

Uttalanden

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

Strömstad den 3 maj 2013


Anders Karlsson
Auktoriserad revisor


Björg Mattsson
Föreningsvald revisor