

Årsredovisning för  
**Brf Fågelhusen**  
769612-6825  
Räkenskapsåret  
**2012-01-01 - 2012-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fågelhusen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

### Allmänt om verksamheten

#### Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fågelhusen avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

#### Allmänt om verksamheten

Brf Fågelhusen bildades våren 2005 och registrerades i Bolagsverket 2005-06-13. I fastigheten ingår 130 lägenheter varav 23 hyresrätter och tre (3) lokaler. Tulegatan 20, Stenbrottsgatan 1, Stenbrottsgatan 3, Stenbrottsgatan 5 och Furuvägen 23.

Under året har sexton (16) protokollförda styrelsemöten genomförts. Utöver detta har ett (1) protokollfört möte samt flera icke-protokoll förda arbetsmöten med Valvet AB hållits i frågor om bland annat övergripande ekonomi, budget, underhållsplan, OVK-besiktning och samarbetsformer.

Frivilliga arbetsgrupper har börjat formera sig och idag har föreningen trädgårdsgrupp, fixargrupp och informationsgrupp. Föreningen genomförde en stor städdag med fantastisk uppslutning av boende under våren där både källare och vindar rensades på skräp. Trädgårdsgruppen genomförde kratt- och rensningsdag i slutet av hösten, och informationsgruppen arbetar med att hela tiden hålla föreningens hemsida uppdaterad.

Vidare har styrelsens ledamöter samt de boende erbjudits kurser genom Bostadsrätternas (fd SBC) kursprogram.

Under verksamhetsåret har två styrelser varit verksamma:

Inledningsvis en styrelse med följande deltagare:

Lotta Vidén, ordförande  
Lotta Käck, kassör  
Lena Magnusson, sekreterare  
Lennart Jonsson, ledamot  
Shirley Magné, ledamot (avgick i november)  
Erik Westermark, ledamot  
Mia Elisdotter, suppleant  
David Ålind, suppleant

Därefter en styrelse med följande deltagare:

Lotta Vidén, ordförande  
Lotta Käck, kassör  
Lena Magnusson, sekreterare  
Ulrika Clevesjö, ledamot  
Sara Foureaux, ledamot  
Lennart Jonsson, ledamot  
Erik Thor, ledamot (avgick i november)  
Leo Minicz, suppleant 1  
Barbro Vallander, suppleant 2

#### Firmatecknare

Föreningen firmatecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.



**Revisorer**

Av föreningsstämman valda revisorer: Stefan Dubois.

**Valberedning**

Åsalie Forsström, Pär Nilsson och Stephan Sjöberg.

**Händelser under året:**

Kvartal 1

- Upphandling av entreprenadavtal samt uppstarta och underhålla samarbetsformer med nya och gamla leverantörer och samarbetspartners där avtalet med vår ekonomiska och tekniska förvaltare är av stor vikt för föreningens löpande verksamhet.
- Protokollfört informationsmöte om bland annat föreningens ekonomiska läge, förslag till nya stadgar samt underhållsplan hölls den 21 januari 2012
- Framtagandet av nya stadgar vilka godkändes genom extra föreningsstämma den 21 februari 2012 och ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2012.
- Avtalsvillkoren för våra kommersiella lokaler och garage moderniseras och omförhandlas.
- Föreningen säljer två (2) tomta lägenheter.


Kvartal 2

- Avgiftshöjning 5 procent från 1 april.
- Hyreshöjning 2,3 procent från 1 februari.
- Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2012.
- Ny styrelse väljs.
- Arbetsordning för styrelsen godkänns.
- Ekonomiskt statusmöte hålls med Valvet AB. Planering inför budget 2013 påbörjas samt ny långsiktig ekonomisk prognos beställs.
- Upphandlingsprocess för takarbeten påbörjas.
- Kompletterande arbeten i samband med ÖVK-besiktning nu klara och godkända.
- Föreningen håller stor städdag där vindar och källare rensades på skräp.

Kvartal 3

- Parkeringsutredning i enlighet med stämmobeslut påbörjas.
- Energiutredning omstartas.
- Budgetprocess startas.
- Systematiskt brandskyddsarbete inleds.
- Brandsskyddsinventering genomförd och godkänd.
- Takarbeten beställs efter jämförande upphandling genom Valvet AB. Arbetena påbörjas i januari 2013.

Kvartal 4

- Föreningens 2-årsdag firades i lokalen den 20 oktober med öppet hus.
  - Trädmästarna har rensat och gallrat bland våra träd..
  - Sotning och brandskyddskontroll genomfördes av Sundbybergs sotarmästare.
  - Stampsplning genomförs i alla hus.
  - Störningsjour upphandlas av Svenska Störningsjouren AB.
  - Föreningen får förfogande över ytterligare tre(3) tomta lägenheter varav en (1) säljs i december och de övriga två (2) kommer att sättas ut till försäljning i januari 2013.
  - Budget 2013 och uppdaterad ekonomisk långsiktig prognos godkänns av styrelsen. Styrelsen beslutar att höja föreningens avgifter med fem (5) procent från och med den 1 april 2013.
- 

### Disposition av föreningens vinst eller förlust


	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-2 296 871
Årets resultat	-1 947 699
<b>Totalt</b>	<b>-4 244 570</b>

Styrelsen föreslår att ovanstående till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

Reserveras i fond för yttre underhåll	353 691
Balanseras i ny räkning	-4 598 261
<b>Summa</b>	<b>-4 244 570</b>

Avsättningen till yttre fond har skett med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar.

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	6 678 804	6 276 635
<b>Rörelsens intäkter</b>		<b>6 678 804</b>	<b>6 276 635</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-951 317	-590 644
Reparationer och underhåll		-757 497	-435 376
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-2 836 591	-2 456 385
Personalkostnader		-126 163	-80 269
Övriga förvaltningskostnader		-560 939	-562 961
Fastighetsskatt		-206 420	-196 970
<b>Rörelsens kostnader</b>		<b>-5 438 927</b>	<b>-4 322 605</b>
<b>Resultat före av- och nedskrivningar</b>		<b>1 239 877</b>	<b>1 954 030</b>
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-769 740	-707 977
<b>Rörelseresultat</b>		<b>470 137</b>	<b>1 246 053</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	481 168	453 798
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 899 004	-3 335 073
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 947 699</b>	<b>-1 635 222</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 947 699</b>	<b>-1 635 222</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 947 699</b>	<b>-1 635 222</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	221 150 758	220 928 931
Pågående fastighetsförbättringar		40 219	-
Maskiner och inventarier		481 509	538 076
Summa materiella anläggningstillgångar		221 672 486	221 467 007
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	5	800 000	800 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		800 000	800 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		222 472 486	222 267 007
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Fordran hyror och avgifter	7	4 172	361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		273 484	168 570
Övriga fordringar		27 809	2 625
Summa kortfristiga fordringar		305 465	171 556
<b><i>Kassa och bank</i></b>		14 987 932	17 521 338
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		15 293 397	17 692 894
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		237 765 883	239 959 901

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
-------------	-----	------------	------------

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/upplåtelser		159 928 771	149 660 458
Summa bundet eget kapital		159 928 771	149 660 458
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-2 296 871	-308 336
Årets resultat		-1 947 699	-1 635 222
Summa fritt eget kapital		-4 244 570	-1 943 558
<b>Summa eget kapital</b>		155 684 201	147 716 900
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		73 492 980	85 500 000
Övriga långfristiga skulder		83 557	-
Summa långfristiga skulder		73 576 537	85 500 000
<b>Kortfristiga skulder</b>	10		
Övriga skulder kreditinstitut		5 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		1 409 276	392 868
Övriga kortfristiga skulder		1 071 885	468 385
Skatteskulder		78 975	51 890
Förutbetalda hyror och avgifter		310 197	558 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		634 812	271 603
Summa kortfristiga skulder		8 505 145	6 743 001
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		237 765 883	239 959 901

### Ställda säkerheter

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsinteckningar	100 500 000	100 500 000
	<b>100 500 000</b>	<b>100 500 000</b>

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2012-12-31	2011-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 947 699	-1 635 222
Avskrivningar	769 740	707 977
	<u>-1 177 959</u>	<u>-927 245</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 177 959</b>	<b>-927 245</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av kortfr fordringar	-133 909	43 185
Ökning(+)/minskning(-) av kortfr skulder	1 762 144	-93 869
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>450 276</b>	<b>-977 929</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i fastighet	-935 000	-1 919 875
Fastighetsförbättring / Miljöskåp	-	-46 256
Pågående ombyggnad/yttertak	-40 219	-
Inventarie / Arkivskåp	-	-26 732
Installationer/ Tvättstuga	-	-512 208
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-524 943</b>	<b>-3 483 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering lån	-12 007 020	-10 000 000
Inbetalda insatser	9 915 000	19 422 892
Mottagna depositioner	83 557	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 008 463</b>	<b>9 422 892</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 533 406</b>	<b>5 939 892</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>17 521 338</b>	<b>11 581 446</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>14 987 932</b>	<b>17 521 338</b>



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Värderingsprinciper m m


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

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.



## Noter

### Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

	2012-12-31	2011-12-31
Hysesintäkter bostäder	1 729 816	1 908 835
Hysesintäkter lokaler	353 589	314 871
Hysesintäkter p-platser och garage	22 312	18 936
Årsavgifter bostäder	4 552 422	4 044 741
Kabel-tv avgifter	40	-17 670
Övriga intäkter	20 625	6 922
	<b>6 678 804</b>	<b>6 276 635</b>

### Not 2 Rörelsens kostnader

#### Fastighetskostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Inköp material	26 752	69 859
Snöröjning/sandning	262 803	193 880
Städning/hyrmattor	119 255	113 235
Besiktningkostnader	187 392	150 000
Övriga köpta tjänster	352 749	61 757
Intern administrativa kostnader	2 366	1 913
	<b>951 317</b>	<b>590 644</b>

#### Reparation och underhåll

	2012-12-31	2011-12-31
Reparationer hyresbostäder	83 555	6 740
Reparationer hyreslokaler	-	1 191
Reparationer trapphus	1 864	-
Reparationer tvättutrustning	38 433	66 181
Reparationer garage	8 688	-
Reparationer övr gemensamma utrymmen	7 349	-
Reparationer VA/sanitet	234 733	114 019
Reparationer värme	4 019	11 214
Reparationer ventilation	3 969	12 271
Reparationer el	7 031	17 891
Reparationer hissar	71 222	26 635
Reparationer Tv/porttelefon	9 302	36 112
Reparationer tak	4 875	-
Reparationer fönster	1 813	2 770
Övriga reparationer	25 179	46 967
Underhåll VA/sanitet	-	2 437
Underhåll ventilation	231 226	-
Underhåll hissar	21 771	20 312
Underhåll balkonger	-	1 936
Underhåll övrigt	2 468	68 700
	<b>757 497</b>	<b>435 376</b>

**Taxe- och avtalsbundna kostnader**

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsel	245 354	328 123
Uppvärmning	1 880 491	1 439 004
Vatten och avlopp	316 034	304 192
Sophämtning	191 902	156 508
Grovsopor	22 224	50 177
Kabel-TV/bredband	180 586	178 381
	<b>2 836 591</b>	<b>2 456 385</b>

**Personalkostnader**

	2012-12-31	2011-12-31
Styrelsearvoden	96 000	63 500
Arbetsgivaravgifter	30 163	16 769
	<b>126 163</b>	<b>80 269</b>

**Övriga förvaltningskostnader**

	2012-12-31	2011-12-31
Hyses/avgiftsförluster	4 255	-
Förvaltning, fast avtal	366 912	357 719
Förvaltning, tillkommande arbete	46 151	20 656
Fastighetsförsäkring	60 884	57 642
Revisionsarvode extern revisor	53 469	45 875
Övriga förvaltningskostnader	15 469	5 752
Bankkostnader	4 489	4 776
Advokatarvoden	200	19 149
Medlemsavgifter	7 610	-
Övriga externa kostnader	1 500	51 392
	<b>560 939</b>	<b>562 961</b>

**Fastighetsskatt**

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskatt	206 420	196 970
	<b>206 420</b>	<b>196 970</b>

**Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2012-12-31	2011-12-31
Ränteintäkter bank	481 069	453 798
Intäktsränta skattekonto	99	-
	<b>481 168</b>	<b>453 798</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2012-12-31	2011-12-31
Räntekostnader fastighetslån	2 899 004	3 329 046
Räntekostnader, övriga	-	6 027
	<b>2 899 004</b>	<b>3 335 073</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2012-12-31	2011-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	800 000	800 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>800 000</b>	<b>800 000</b>

**Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Fågelhusen AB, 556778-1801 Stockholm	1 000	100	800 000
			<b>800 000</b>

**Not 6 Materiella anläggningstillgångar**

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	142 017 764	710 089	0,5%	-1 415 504	140 602 260
Mark	80 507 024				80 507 024
Fastighetsförbättringar	46 256	3 084	6,67%	-4 782	41 474
Pågående ombyggnad	40 219				40 219
Inventarier & verktyg	26 732	5 346	20%	-6 210	20 522
Tvättstuga	512 208	51 221	10%	-51 221	460 987
	<b>223 150 203</b>	<b>769 740</b>		<b>-1 477 717</b>	<b>221 672 486</b>

**Fastighetens taxeringsvärde 2012**

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	73 000 000	1 982 000	74 982 000
Mark	42 000 000	915 000	42 915 000
<b>Summa</b>	<b>115 000 000</b>	<b>2 897 000</b>	<b>117 897 000</b>

Fastigheten har ett nytt taxeringsbeslut fr.o.m 2012

## Not 7 Kortfristiga fordringar

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	54 075	50 069
Förkottsbetalt förvaltningsarvode kv 1	92 070	91 728
Comhem kv 1	20 089	20 002
Sundbybergs stadsnät 2013	99 750	-
Hisservice jan-juni	7 500	6 771
	<b>273 484</b>	<b>168 570</b>

### Övriga fordringar

Övriga fordringar	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skatter/avgifter	27 809	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	2 625
	<b>27 809</b>	<b>2 625</b>

## Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans 2012-01-01	143 938 332	5 722 126	-	-308 336	-1 635 222
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	5 944 094	3 970 906			
Disposition enl årsstämmobeslut			353 313	-353 313	
Disposition enl årsstämmobeslut				-1 635 222	1 635 222
Årets resultat					-1 947 699
<b>Vid årets slut</b>	<b>149 882 426</b>	<b>9 693 032</b>	<b>353 313</b>	<b>-2 296 871</b>	<b>-1 947 699</b>

## Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	2012-12-31	Förändring	2011-12-31
Fastighetslån	-17 992 980	7 020	-18 000 000
Fastighetslån	-18 000 000	-	-18 000 000
Fastighetslån	-18 000 000	-	-18 000 000
Fastighetslån	-18 000 000	-	-18 000 000
Fastighetslån	-6 500 000	12 000 000	-18 500 000
	<b>-78 492 980</b>	<b>12 007 020</b>	<b>-90 500 000</b>

Amortering 2013/2012	5 000 000		5 000 000
	<b>-73 492 980</b>		<b>-85 500 000</b>

### Lånevillkor

Långgivare	Belopp	Räntesats	Löptid
SBAB	-17 992 980	3,03%	2013-08-14
SBAB	-18 000 000	3,55%	2014-08-14
SBAB	-18 000 000	3,84%	2015-08-14
SBAB	-18 000 000	3,19%	2013-08-14
SBAB	-6 500 000	3,06%	2013-10-28
	<b>-78 492 980</b>		

Redovisad räntesats gäller per 2012-12-31.

## Not 10 Kortfristiga skulder

### Leverantörsskulder

	2012-12-31	2011-12-31
Leverantörsskulder	1 409 276	392 868
	<b>1 409 276</b>	<b>392 868</b>

### Skatteskulder

	2012-12-31	2011-12-31
Skatteskuld	403 390	196 970
Betald preliminär skatt	-324 415	-145 080
	<b>78 975</b>	<b>51 890</b>

### Förutbetalda hyror och avgifter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	310 197	558 255
	<b>310 197</b>	<b>558 255</b>

### Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

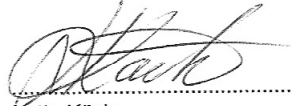
	2012-12-31	2011-12-31
Fjärrvärme dec	273 345	198 673
Elektricitet dec	24 803	25 358
Trädmästarna	35 625	-
Grovsophämtning dec	1 852	1 717
Rep tvättmaskin	-	3 275
Rep portar	-	10 830
Städning dec	8 750	8 750
Revisionsarvode	30 000	23 000
Upplupet arvode	96 000	-
Upp sociala avgifter på arvode	30 163	-
Valvefaktura 10384 dec	121 838	-
Valvefaktura 10541 dec	12 436	-
	<b>634 812</b>	<b>271 603</b>

**Underskrifter**

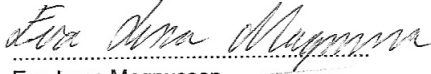
Ort och datum SUNDBYBERG, 2013-03-28



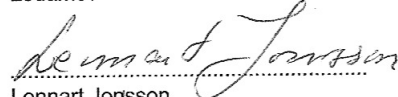
Ann-Charlotte Vidén  
Styrelseordförande



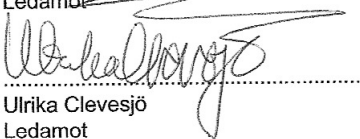
Lotta Käck  
Ledamot



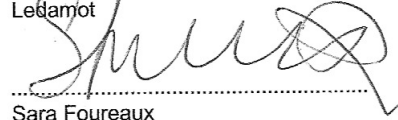
Eva-Lena Magnusson  
Ledamot



Lennart Jonsson  
Ledamot



Ulrika Clevesjö  
Ledamot



Sara Foureaux  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2013



Stefan Dubios  
Revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fågelhusen**  
Org.nr 769612-6825

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fågelhusen för räkenskapsåret 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.



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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fågelhusen för räkenskapsåret 2012.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

### **Revisorns ansvar**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslag.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### **Uttalanden**

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

Stockholm den 6 maj 2013



Stefan Dubois  
Godkänd revisor, FAR