Styrelsen för BRF Bergamotträdet 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-08-09. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 1992-11-23 hos Bolagsverket och nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-03-15.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bergamotträdet 10	1999	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1914 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3739 kvadratmeter, varav 3138 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 601 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
1	5	6	1		12

I lokalen bedrivs följande verksamheter

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
FILT-radioproduktionsbolag	405	2017-06-30
Barncentrum Stockholm stad	196	2013-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

En noggrann genomgång/besiktning görs årligen för att möjliggöra en förlängning av livslängden och förbättring av kvaliteten i byggnaderna och den yttre miljön. Det förebyggande underhållet ger lägre totalkostnad än avhjälpande underhåll.

Föreningen har följt en underhållsplan som upprättades 2007 och sträckte sig fram till och med 2012. En ny underhållsplan är förnärvarande under utarbetande. Underhållsplanen är ett verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av vår ekonomiske förvaltare Botema AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantförskrivningar

Följande har skötts i egen regi:
- Teknisk förvaltning

Övriga avtal

- Städ Väsby FastighetsStäd AB
- Hissar Hissgruppen AB
- Snöskottning av tak A.W. Jonaeson bläck-&-plåtslageri AB
- Returpapper och kartong SITA AB
- Lås, nycklar Corells Lås
- Värme, VVS Rörgruppen AB

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Comhem AB. Fibernod finns installerad i källaren genom Stokab för anslutning av fastigheten till deras nät men ännu ej utnyttjad.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter/lokaler i föreningen är 25 st.

Av föreningens medlemslägenheter har en överlåtits under året.

Under 2012 har styrelsen inte beviljat någon andrahandsupplåtelse.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse finns angiven i föreningens stadgar §15.
- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Teodor Reimers	Ledamot	Ordförande
Lennart Danielsson	Ledamot	Vice ordförande
Ulla Thörnblom	Ledamot	Sekreterare
Alexandre Kubiak	Ledamot	Kassör
Anders Kumlin	Ledamot	
Therese Naess	Ledamot	
Maija-Leena Hellman	Suppleant	
Gustaf Lindstedt	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande ordinarie ledamöter: Alexandre Kubiak och Anders Kumlin. Dessutom väljs suppleanterna på ett år i taget. Dessutom utträder Teodor Reimers från styrelsen då han har flyttat från fastigheten.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, i förening av Teodor Reimers och Alexandre Kubiak eller en av dem i förening med ledamöterna.

Styrelsen har sedan föregående stämma avhållit 10 protokollförda sammanträden utöver konstituerande styrelsemöte. Styrelsens har beslutat att inte ta ut något arvode under året.

Revisor

Jörgen Schumacher

Valberedning

Kajsa Reimers (sammankallande) samt Paulina Lundström-Kubiak och Katja Severin Danielsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2012.

Utförda investeringar och större underhållsarbeten

Genomförd åtgärd	*År*	
Rörstambyte	2002	
Elstambyte	2002	
Förändrad hissinstalllation 13A	2002	Maskinrum flyttat från vind till källare
Omputsning av fasad	2002	
Renovering av balkonger	2002	
Omläggning av tak	2003	Plåt och tegeltak
Målning av fönster	2005	
Hisskorgrenoveringar	2006	
Bullerglas	2007	
Renovering av tvättstugan	2009	
Ventilation	2010	
Värmesystemet	2011	Stamventiler, ventiler och termostat i radiatorer utbytta

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nedanstående åtgärder har genomförts under året
Målning av kökstrappan i 13A.

Iordningställande av uthyrningslokaler i källaren i samband med byte av hyresgäst.

Besiktning av innegårdenstätskickt har utförts för att bedöma status och behov av åtgärder. I samband med detta utfördes laging av enstaka skador i tätskicktet på innegården.

Fuktskada - Under förregående år åtgärdades en fuktskada som uppstått genom läckage från en takterrass hörande till en av vindsvåningarna ner till underliggande lägenhet. Föreningen har ställt krav på ersättning av utförande entreprenör av takterrassen.

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder och kontorslokaler kan påverka människors hälsa och/eller miljön om de inte sköts rätt. Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändningen ingår. Riskområden som fastighetsägaren förväntas ha kontroll över är bl.a. ventilation, radon, fukt/mögel, buller, avfall, inomhustemperatur, vattentemperatur och energianvändning. Fastighetsägaren ska utföra regelbundna kontroller och ha en väl genomtänkt dokumentation. Miljöförvaltningen utövar regelbunden tillsyn.

Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering

Besiktningar/kontroller har gjorts som del i fastighetsägarens egenkontroll av verksamheten. Protokoll erhållits efter genomförd radonmättning. Uppmätta värden håller sig inom gällande gränsvärden.

Underhållsplan
Resultatet från besiktningar/kontroller av gårdens tätskickt och innegårdensfönster och fasaden har även gett värdefulla indata till föreningens långsiktiga underhållsplan. En ny version är under utarbetande och kommer att färdigställas under våren 2013.

Kostnadseffektivitet
Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Under inledningen av 2013 har fönsterrenovering inklusive målning och isolering genomförds av samtliga fönster mot Kungsholmstorg och Garvargatan, exklusiv vindsvåningen.

Brandtätning i trapphus A är under genomförande.

Byte av takvärmekabel i stuprör och gesimsrämmor har påbörjats och kommer att sluföras under 2013.

Fukskada i fasad mot innegård hos lägenhet 1301 kommer att åtgärdas.

OVK besiktning planeras att utföras under 2013.

Stockholms kommun har sagt upp hyresavatalet för Barncentrum med avflyttning den 30 september 2013 avvseende lägenhet 1102. Styrelsen utreder förnärvarande alternativen fortsatt uthyrning alternativt försäljning av lägenheten.

Föreningens ekonomi

Årets resultat
Föreningens ekonomi är god. Årets resultat visar ett underskott uppgående till 506 Tkr. Den negativa resultatet beror på kostnader för reparation av takterasser uppgående till 798 Tkr. Föreningen har ställt krav på kompensation från utförande entreprenör av takterrasserna.
En fortsatt god ekonomi är beroende av fortsatt god kostnadskontroll och stabil lokaluthyrning samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter
Avgifterna för föreningens bostäder har varit oförändrade under perioden 2004 - 2012. För närvarande finns inte någon information som ger underlag för att någon förändring av avgifterna är aktuell under 2013.

Lån
Föreningens upplåning uppgår till totalt 12.155 tkr, varav 3.992 tkr är bundet till och med 2013-06-30 och 3.556 tkr till och med 2013-09-30. Resterande upplåning löper med tre månaders bindningstid. I samband med genomförandet av fönsterrenoveringsprojektet har ytterligare upplåning tagits upp med 1.000 tkr under inledningen av 2013. Föreningens framtida upplåning och räntebindningsstrategi är beroende av beslut om framtida utnyttjande av den hyresrätt som för närvarande disponeras av Barncentrum, Stockholms Stad.

Skatter och avgifter
Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde vilket i vårt fall är avtalat med våra hyresgäster att dessa erlägger motsvarande belopp till oss utöver hyran. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 365 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening, vilket för föreningens del medför att statlig inkomstskatt (26,3 %) betalas på eventuella kapitalintäkter, utan avdrag för kapitalkostnader. Huruvida föreningen är att betrakta som en äkta eller oäkta bostadsrättsförening avgörs vid utgången av varje kalenderår. Minst 60 % av föreningens bostadsrätters bruksvärde ska ha en s.k. kvalificerad användning för att föreningen ska betraktas som äkta. Denna bedömning görs genom att hyresintäkter för hyreslägenheter och hyresintäkter för lokaler ställs i förhållande till summan av en schablonberäknad marknadshyra (bruksvärde) för de bostäder som är bostadsrätter.

Flerårsöversikt

	2008	2009	2010	2011	2012
Nettoomsättning (tkr)	2041	2092	2 131	2 105	2 147
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5	83	117	-35	-506
Årsavgifter per m2 bostadsyta (kr)	373	373	373	373	373
Lån per m2 bostadsyta (tkr)	4.1	4.1	3.9	3.9	3,9
Soliditet (%)	72.7	73.0	73.3	73,1	73,7

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 702 991
årets förlust	-506 246
	-3 209 237
behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	80 200
i ny räkning överföres	-3 289 437
	-3 209 237

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

Resultaträkning

	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter från medlemmar		1 172 234	1 172 234
Hyresintäkter	1	907 993	924 329
Övriga intäkter	2	67 248	9 150
		2 147 476	**2 105 713**
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-799 447	-290 366
Taxebundna kostnader	4	-616 181	-580 805
Övriga driftskostnader	5	-127 998	-129 343
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-126 525	-193 831
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-97 925	-96 350
Av- och nedskrivningar	7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	-324 341	-324 341
		-2 092 417	**-1 615 037**
Rörelseresultat		**55 059**	**490 676**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-561 304	-526 350
Resultat efter finansiella poster		**-506 246**	**-35 674**
Resultat före skatt		**-506 246**	**-35 674**
Skatt på årets resultat		0	5 625
Årets resultat		**-506 246**	**-30 049**

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	34 705 516	34 839 173
Takombyggnad	8	8 517 966	8 612 609
Förbättring byggnad	9	1 671 801	1 690 376
Hissombyggnad	10	1 379 763	1 395 093
Förbättring lokal	11	387 237	422 439
Förbättring av värmesystemet	12	443 992	463 296
Uppgrad. ventilation	13	61 040	68 670
Summa materiella anläggningstillgångar		**47 167 315**	**47 491 656**
Summa anläggningstillgångar		**47 167 315**	**47 491 656**
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Pågående arbete för annans räkning		0	245 253
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		27 747	30 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 955	19 475
		47 702	**50 398**
Kassa och bank		398 443	943 679
Summa omsättningstillgångar		**446 145**	**1 239 329**
SUMMA TILLGÅNGAR		**47 613 460**	**48 730 986**

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 823 805	35 823 805
Upplåtelseavgift		1 606 609	1 606 609
Fond för yttre underhåll		952 656	872 456
		38 383 070	**38 302 870**
Ansamlad förlust			
Balanserad förlust		-2 783 191	-2 672 942
Årets resultat		-506 246	-30 049
		-3 289 437	**-2 702 991**
Summa eget kapital		**35 093 633**	**35 599 879**
Långfristiga skulder	15		
Skulder till kreditinstitut		12 154 900	12 226 564
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		106 887	162 577
Aktuella skatteskulder		9 867	19 943
Övriga skulder		31 083	28 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		217 090	693 268
Summa kortfristiga skulder		**364 927**	**904 543**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**47 613 460**	**48 730 986**
Ställda säkerheter		19 318 700	19 318 700
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	0,5
Stambyte	1
Takrenovering	1
Fastighetsrenovering	1
Övriga standardförbättringar	5
Uppgradering värmesystem	4
Uppgradering ventilation	10

p

Noter

Not 1 Hyresintäkter

	2012	2011
Hyra lokaler	847 326	860 530
Ersättning fastighetsskatt	60 667	63 799
	907 993	**924 329**

Not 2 Övriga intäkter

	2012	2011
Överlåtelseavgift-och pant.avg	1 284	3 200
Utdelning Brandkontoret	8 400	5 950
Övriga ersättningar	57 564	0
	67 248	**9 150**

Not 3 Underhållskostnader

	2012	2011
Reparation och underhåll	-798 357	-290 366
Markytor, trädgård	-1 090	0
	-799 447	**-290 366**

Not 4 Taxebundna kostnader

	2012	2011
El	-21 650	-29 948
Värme	-533 581	-488 643
Vatten och avlopp	-34 815	-28 643
Sophämtning/renhållning	-26 135	-33 571
	-616 181	**-580 805**

Not 5 Övriga driftskostnader

	2012	2011
Städning	-34 664	-34 632
Obl besiktningskostnader, hiss	-1 804	-1 800
Hisservice	-8 265	-12 119
Fastighetsförsäkring	-44 061	-38 117
Kabel-tv	-4 968	-4 882
Övriga fastighetskostnader	-9 029	-11 021
Snöröjning	-25 207	-12 025
Sotning	0	-14 747
	-127 998	**-129 343**

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Fastighetsförvaltning	-47 206	-45 876
Bankkostnader	-3 253	-3 836
Föreningsavgift	-3 710	-3 710
Främmande tjänster	-17 106	-90 918
Revisionsarvode	-9 601	-9 000
Porto	-1 451	0
Förändring styrelsearvode	-2 322	0
Löner till kollektivanställda	-38 000	-36 775
Lagstadgade sociala avgifter	-3 876	-3 716
	-126 525	**-193 831**

Not 7 Byggnader och mark

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	36 543 300	36 543 300
Nyanskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärden	**36 543 300**	**36 543 300**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 704 127	-1 570 470
Årets avskrivningar enligt plan	-133 657	-133 657
Utgående avskrivningar enligt plan	**-1 837 784**	**-1 704 127**
Planenligt restvärde vid årets slut	**34 705 516**	**34 839 173**
Taxeringsvärde		
Byggnad	30 735 000	30 735 000
Mark	39 645 000	39 645 000
	70 380 000	**70 380 000**
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	64 000 000	64 000 000
Lokaler	6 380 000	6 380 000
	70 380 000	**70 380 000**

Not 8 Stambyte

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 464 396	9 464 396
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	**9 464 396**	**9 464 396**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-851 787	-757 144
Årets avskrivningar enligt plan	-94 643	-94 643
Utgående avskrivningar enligt plan	**-946 430**	**-851 787**
Planenligt restvärde vid årets slut	**8 517 966**	**8 612 609**

Not 9 Takrenovering

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 857 551	1 857 551
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	**1 857 551**	**1 857 551**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-167 175	-148 600
Årets avskrivningar enligt plan	-18 575	-18 575
Utgående avskrivningar enligt plan	**-185 750**	**-167 175**
Planenligt restvärde vid årets slut	**1 671 801**	**1 690 376**

Not 10 Fastighetsrenovering

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 533 063	1 533 063
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärden	**1 533 063**	**1 533 063**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-137 970	-122 640
Årets avskrivningar enligt plan	-15 330	-15 330
Utgående avskrivningar enligt plan	**-153 300**	**-137 970**
Planenligt restvärde vid årets slut	**1 379 763**	**1 395 093**

Not 11 Övriga standardförbättringar

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	704 055	704 055
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärden	**704 055**	**704 055**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-281 616	-246 414
Årets avskrivningar enligt plan	-35 202	-35 202
Utgående avskrivningar enligt plan	**-316 818**	**-281 616**
Planenligt restvärde vid årets slut	**387 237**	**422 439**

Not 12 Uppgradering värmesystem

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	482 600	0
Nyanskaffningar	0	482 600
Utgående anskaffningsvärden	**482 600**	**482 600**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-19 304	0
Årets avskrivningar enligt plan	-19 304	-19 304
Utgående avskrivningar enligt plan	**-38 608**	**-19 304**
Planenligt restvärde vid årets slut	**443 992**	**463 296**

Not 13 Uppgradering ventilation

	2012	2011
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	76 300	0
Nyanskaffningar	0	76 300
Utgående anskaffningsvärden	**76 300**	**76 300**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 630	0
Årets avskrivningar enligt plan	-7 630	-7 630
Utgående avskrivningar enligt plan	**-15 260**	**-7 630**
Planenligt restvärde vid årets slut	**61 040**	**68 670**

Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 823 805	1 606 609	872 456	-2 672 942	-30 049
Disp av föregående års res				-30 049	30 049
Förändring under året			80 200	-80 200	-506 246
Summa	**35 823 805**	**1 606 609**	**952 656**	**-2 783 191**	**-506 246**

Not 15 Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

	Ränta (%)	Räntan bunden t.o.m	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
			2012-12-31	**2011-12-31**
Stadshypotek	3,25	rörlig 3 månader	834 000	834 000
Stadshypotek	3,930	2013-06-01	2 962 500	2 992 500
Stadshypotek	6,080	2013-09-30	3 992 400	4 034 064
Stadshypotek	3,11	rörlig 3 månader	3 566 000	3 566 000
Stadshypotek	3,24	rörlig 3 månader	800 000	800 000
			12 154 900	**12 226 564**
Kortfristig del				
Amorteringar 2013			71 664	49 164
			71 664	**49 164**
Långfristig del				
Amorteras efter 2013			12 083 236	1 277 400
			12 083 236	**1 277 400**

Stockholm den 6 april 2013

Teodor Reimers

Lennart Danielsson

Alexandre Kubiak

Ulla Thörnblom

Therese Naess

Anders Kumlin

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2013

Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bergamotträdet 10
Org. nr 716 417-8316

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bergamotträdet 10 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 redovisnings-principer 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 årsredovisnings-lagen 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bergamotträdet 10 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.

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 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 17 april 2013

Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor