

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Ordonnansen 10

Org.nr. 716426-3282

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

| Innehåll | Sida |
|--|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 8 |
| - balansräkning | 9 |
| - ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 10 |
| - tilläggsupplysningar | 11 |
| - underskrifter | 15 |

AG
WJ
AS
AK

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ordonnansen 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1992-10-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2003-08-20 enligt Bolagsverkets register.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Fastighetsbeteckning | Kommun |
| Ordonnansen 10 | Stockholm |

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1943 och består av ett flerbostadshus.

Byggnadens totalyta är 1 644 kvadratmeter, varav 1 355 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 289 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt.

E. J.
EG JS XAK

Brf Ordonnansen 10
716426-3282

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok 58

I hyreslokalerna bedrivs följande verksamheter:

| Verksamhet | Yta | Löptid |
|---------------------|---------|-------------------|
| Sushirestaurang | 45 kvm | t.o.m. 2015-01-31 |
| Skönhetsalong | 70 kvm | t.o.m. 2014-12-31 |
| Asiatisk restaurang | 104 kvm | t.o.m. 2015-09-30 |

Hyresavtalet avseende lokal med café/salladsbar har överlåtits under juli 2012 och nytt avtal (asiatisk restaurang) har ingåtts fr.o.m. den 1 oktober 2012.

Gemensamhetslokal

Föreningen har ett utrymme som fungerar som ett sammanträdesrum för styrelsen samt för föreningens årsmöten.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och som sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

| Åtgärd | År | Kommentar |
|------------------------------|------|--|
| Rörstamsbyte | 1998 | |
| Elstamsbyte | 1998 | |
| Fasadrenovering | 2006 | |
| Fönsterbyte | 2006 | |
| OVK-besiktning | 2007 | Godkänd 2009 |
| Stamspolning | 2007 | |
| Byte av fjärrvärmeväxlare | 2009 | |
| Installation av bredbandsnät | 2010 | |
| Nytt tak | 2011 | |
| Upprustning av utemiljö | 2012 | Egentligen planerat att genomföras 2010 men uppskjutet p.g.a. takarbete. |
| Underhåll – trapphus | 2013 | (2012 enligt underhållsplan) |
| Målning – fasadluckor | 2013 | (2012 enligt underhållsplan) |
| Underhåll – tvättstuga | 2013 | |
| Målning – Stuprör/hängrännor | 2014 | |

Handwritten signatures and initials:
A, J, AK, AS, and other illegible marks.

Brf Ordonnansen 10
716426-3282

Förvaltning

Nordstaden Stockholm AB sköter ekonomisk förvaltning samt reguljär fastighetskötsel.

Utöver de förvaltningsmässiga avtalen har föreningen avtal med:

- AB Fortum Värme avseende leverans av fjärrvärme
- Fortum Markets avseende leverans av el
- Städgladen AB avseende trappstädning
- Com Hem avseende kabel-tv
- Ownit Bredband AB avseende bredband
- HSB Försäkrings AB avseende fastighetsförsäkring
- Renhållningsförvaltningen Stockholm Stad, avseende sophantering
- Ahlins Plåt AB avseende underhåll av tak och snöskottning

Upphandlingar och omförhandlingar av avtal utförs kontinuerligt av styrelsen.

Medlemmar

Av föreningens lägenheter har 9 överlåtits under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att styrelsens godkännande krävs skriftligen.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har sedan årsstämman den 23 maj 2012 tom den 19 januari 2013 utgjorts av

| | |
|------------------------|------------|
| Mattias Norman | ordförande |
| Adam Ekström | ledamot |
| Jan Fredriksson | ledamot |
| Anna Söderlind | ledamot |
| Erik Ydreemark | ledamot |
| Mats Hansson suppleant | |
| Malin Heyman-Storsten | suppleant |

och från den 19 januari tom årsstämman 2013 av

| | |
|------------------------|------------|
| Adam Ekström | ordförande |
| Jan Fredriksson | ledamot |
| Anna Söderlind | ledamot |
| Erik Ydreemark | ledamot |
| Mats Hansson suppleant | |
| Malin Heyman-Storsten | suppleant |

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden.

Brf Ordonnansen 10
716426-3282

Revisorer

| | | |
|-------------------|---------------------|------------------|
| Anna Klingspor | | ordinarie intern |
| Margareta Kleberg | Kleberg Revision AB | ordinarie extern |

Stämmor

Ordinarie 2012-05-23

Underhåll och andra väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Upprustning av utemiljö. Plattsättning, gräsmattor och området vid husets vänstra gavel har varit i stort behov av upprustning. Soptunnorna har dessutom varit angripna av råttor p.g.a. att det saknades ett grövre fundament under tunnorna. Styrelsen tog in offerter från tre trädgårdsföretag och förhandlade sedan med två av dessa om att genomföra en upprustning av utemiljön på husets framsida samt vänster gavel. Budgeten var satt till 100 000 kr, en nivå som visade sig ligga i underkant sett till de åtgärder som krävdes. Styrelsen skrev avtal med TS Trädgårdsservice i mars och under en tvåveckorsperiod i slutet av maj – början på juni genomfördes arbetet. Vid vänster gavel stabiliserades marken med grovsingel för bättre struktur, stenplattor lades under soptunnorna, plattsättningen stabiliserades vid husets framsida samt plantering av nya gräsmattor och häckar. Arbetet gick totalt ca 140 000 kr, d.v.s. 40 procent över budget. Styrelsens bedömning, utifrån inkomna offerter, var dock att budgettaket var orealistiskt sett till de åtgärder som behövde genomföras samt att stor vikt lades vid att hitta en entreprenör som, förutom ett bra pris, hade goda referenser. Resultatet av arbetet är bra och responsen från de boende har varit positivt.

Vattenskada i frisörsalong. I januari upptäcktes att golvet i frisörsalongen blivit vattenskadat. Skadeanmälan gjordes till HSB Försäkring som vidtog åtgärder för att begränsa vattenskadan. Det visade sig ett vattenrör till en av "shamponeringsställen" börjat läcka. Arbetet med att torka upp golvet tog ca tre veckor och efterföljande renovering tog ca en månad att genomföra. Salongen var återställd i april och skadan reglerades till fullo på föreningens fastighetsförsäkring.



Väsentliga händelser under året

Närbutik. Arbetet med att genomföra en etablering av en närbutik på föreningens fastighet har fortsatt. Ghada Hanna, framtida innehavare av butiken, sökte bygglov och stadsbyggnadsnämnden beslutade i februari att inte bevilja bygglov då förslaget ansågs strida mot befintlig detaljplan (del av byggnaden skulle ligga på s.k. prick mark). Hanna överklagade beslutet till länsstyrelsen. Parallellt togs förslaget upp på föreningens årsstämma, eftersom en byggnation kräver stämmobeslut. Stämman beslutade att bordlägga förslaget eftersom det förelåg en del invändningar mot byggnadens placering mot huset. Länsstyrelsen beslutade i oktober att inte bevilja bygglov då förslaget ansågs strida mot gällande detaljplan samt inte uppfylla vissa krav som ställs avseende själva bygglovsansökan. Styrelsen beslutade kort efter delgivningen av länsstyrelsens beslut att stoppa bygglovsprocessen eftersom möjligheterna till att förslaget skulle bli beviljat bygglov ansågs vara små. Förhandlingar inleddes istället därefter med Hanna att ta fram ett nytt byggnadsförslag och i december föreslogs att satsa på en mobil byggnad (d.v.s. ej permanent förankrad på fastigheten) som skulle kunna anläggas vid husets högra gavel.

Uppdelning av lgh 55. Under våren inkom ett förslag från ägarna till lägenhet 55 (tvårumslägenhet) att en uppdelning av lägenheten skulle göras till två ettor. Kontakt togs med en jurist hos Fastighetsägarna som meddelade att årsstämman måste besluta att den nuvarande bostadsrätten skulle upphöra och att två nya bostadsrätter ska upplåtas. Avtal skrevs med ägarna till lägenheten att de fick bekosta uppdelningen om årsstämman gick med på det. Så skedde och detta innebär att bostadsrätt har upphört och att två nya bostadsrätter, 58 och 59, har upplåtits. De nya lägenheterna är 24 och 40 kvm stora.

Överlåtelse av hyreskontrakt. Hyresavtalet avseende källarlokalen som innehafts av Gärdets Smörgåsar & Take Away HB överläts i juli till Eugate AB, som sedan tidigare har en sushirestaurang i en av bostadsrättsföreningens lokaler. Ett nytt hyresavtal skrevs därefter som gäller från den 1 oktober och tre år framåt. Eugate AB håller nu på att renovera lokalen för att kunna servera asiatisk varmat, t.ex. dumplings. I samband med överlåtelsen var det fem hyresfakturor som inte blev betalda, tre av dessa betalas av nuvarande hyrestagare. Styrelsen jobbar för att reglera de resterande två utestående fordringarna.

Servitut. Bostadsrättsföreningen har ingått ett nytt avtalsservitut med Aros Ordonnansen ek. för. som äger fastigheten Ordonnansen 6 (där bensinmacken är belägen). Servitutet handlar om att det inte är tillåtet att sätta upp staket runt tomten. Servitutet har samma betydelse som det som fanns innan men har skrivits om med ett modernare språk för ökad tydlighet då det tidigare var från 1938.

Balkongprojekt. Styrelsen har under hösten börjat undersöka möjligheterna att bygga balkonger. Kontakt har tagits med två entreprenörer, Balcona och Fästeb, som besiktigat huset och inkommit med offerter. Enligt dessa kommer kostnaden ligga på ca 100 000 kr för en 3 kvm stor balkong. Balkongbyggnation kräver stämmobeslut och styrelsens förhoppning är att ett stämmobeslut kan tas under 2013.

Handwritten signatures and initials: H. J. E. Y. S. AK

Bostadsrättstillägg borttaget. I bostadsrättsföreningens fastighetsförsäkring hos HSB Försäkring har funnits ett bostadsrättstillägg som gäller alla lägenheter. Detta innebär att eventuell skada som normalt belastar bostadsrättsinnehavaren även täckts av fastighetsförsäkringen. Styrelsen beslutade dock i december att ta bort bostadsrättstillägget vid förnyelsen av fastighetsförsäkringen. Detta innebär att bostadsrätthavaren är skyldig att ha ett bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

Omgörning av styrelserum. Styrelsen har diskuterat om rummet där styrelsemötena hålls ska göras till ett gemensamhetsutrymme för olika aktiviteter samt utrustas med storbilds-TV.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Närbutik. I början av 2013 så beslutade först styrelsen om att föra upp ärendet som en punkt på årsstämman 2013. Men på grund av fler som visade intresse mot projektet, samt då styrelsen inte längre ansåg att föreningen kunde genomföra projektet utan att ta en ekonomisk risk, så beslutade styrelsen om att stoppa projektet. Hanna Ghada (som drivit projektet) ansåg att styrelsen inte hade rätt att ta detta beslut och ställde då två krav till föreningen. Till att börja med en ekonomisk kompensation samt sedan även ett löfte av föreningen som innebar att hon var den första som får nyttjanderätt om någon förändring av möjligheten till att bygga på tomten sker. Styrelsen har inte gått med på dessa krav och har varit i kontakt med jurist för råd för att i ett första steg meddela Ghada om styrelsens beslut om att inte godta hennes krav. Brevet är skickat och i dagsläget inväntar styrelsen svar från Ghada.

Balkongprojekt.

I samband med att styrelsen var i kontakt med jurist så undersöktes arbetsgången för att bygga balkong på fastigheten. Beslut togs om att ta upp frågan på ordinarie föreningsstämma och inte ordna någon extra stämma.

Överlåtelse av hyreskontrakt och Renovering av lokal

Renovering har fortsatt och i samband med detta har en kontroll av vilken ventilation som krävs gjorts via ÅF. Styrelsen har i samråd med Kevin kommit fram till att en ny ventilation kommer att krävas för den nya verksamheten. Denna nya ventilation kommer att byggas så att luften förs upp via skorstenen och släpps ut ovan tak för att leda bort matos. I samband med denna ombyggnation kommer även ventilation från nuvarande sushirestaurang att rustas upp samt en trasig fläkt i ventilationen till frisörsalongen att lagas. Allt inom detta projekt kommer att bekostas av hyrestagaren.

Föreningens ekonomi

Avgifterna för bostadsrätterna har sänkts på grund av uppdelningen av lägenhet nr 55. Detta då de två nya lägenheterna enligt tidigare ritningar sammanlagt fick en något större area och genom det minskar varje lägenhets andelstal i föreningen.

Bostadsrättsföreningens lån uppgår till 1 100 000 kr. Lånen har under hösten bundits på fyra år p.g.a. den låga räntan. Räntesatserna uppgår till 2,72 respektive 2,77 procent.

Brf Ordonnansen 10
Org.nr. 716426-3282

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

| | |
|--|----------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står | |
| balanserat resultat | -1 527 531 |
| årets resultat | <u>-62 219</u> |
| | -1 589 750 |

| | |
|------------------------|-------------------|
| Styrelsen föreslår att | |
| i ny räkning överföres | <u>-1 589 750</u> |
| | -1 589 750 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures:
JK
EG
TH
AS
AK

RESULTATRÄKNING

| | | 2012-01-01 | 2011-01-01 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 1 264 282 | 1 265 003 |
| | | <u>1 264 282</u> | <u>1 265 003</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparation och underhåll | | -185 966 | -47 539 |
| Drift | 2 | -596 350 | -566 847 |
| Administrationskostnader | 3 | -219 757 | -231 459 |
| Fastighetskatt | | -105 520 | -100 564 |
| Avskrivningar | 4,5 | -180 989 | -174 220 |
| | | <u>-1 288 582</u> | <u>-1 120 629</u> |
| Rörelseresultat | | -24 300 | 144 374 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 1 318 | 380 |
| Räntekostnader | | -39 237 | -46 457 |
| | | <u>-37 919</u> | <u>-46 077</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -62 219 | 98 297 |
| Resultat före skatt | | -62 219 | 98 297 |
| Skatt ändrad taxering | | 0 | -924 |
| Årets resultat | | <u>-62 219</u> | <u>97 373</u> |

Handwritten signatures and initials:
AK
EK
H.
AS
AKU

Brf Ordonnansen 10
Org.nr. 716426-3282

BALANSRÄKNING

| | | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 14 721 226 | 14 897 901 |
| Maskiner och inventarier | 5 | 38 830 | 0 |
| | | <u>14 760 056</u> | <u>14 897 901</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 14 760 056 | 14 897 901 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 41 991 | 1 650 |
| Skattefordran | | 7 315 | 11 496 |
| Övriga fordringar | | 0 | 50 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 40 177 | 80 660 |
| | | <u>89 483</u> | <u>93 856</u> |
| Kassa och bank | | 686 367 | 645 477 |
| Summa omsättningstillgångar | | 775 850 | 739 333 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 15 535 906 | 15 637 234 |

Handwritten signatures and initials:
AG ✓
SS
JA AK

Brf Ordonnansen 10
Org.nr. 716426-3282

| BALANSRÄKNING | | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 6 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 5 616 800 | 5 616 800 |
| Upplåtelseavgifter | | 9 869 103 | 9 869 103 |
| Underhållsfond | | 149 982 | 124 985 |
| | | <u>15 635 885</u> | <u>15 610 888</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -1 527 531 | -1 599 907 |
| Årets resultat | | -62 219 | 97 373 |
| | | <u>-1 589 750</u> | <u>-1 502 534</u> |
| Summa eget kapital | | <u>14 046 135</u> | <u>14 108 354</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 7 | <u>1 100 000</u> | <u>1 100 000</u> |
| Summa långfristiga skulder | | <u>1 100 000</u> | <u>1 100 000</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 85 265 | 44 964 |
| Övriga skulder | | 160 675 | 239 425 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 143 831 | 144 491 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>389 771</u> | <u>428 880</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 15 535 906 | 15 637 234 |

Ställda säkerheter

| | | |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 14 500 000 | 14 500 000 |
| Ansvarsförbindelser | Inga | Inga |

Handwritten signatures and initials:
ACE, AS, AS, AS

Brf Ordonnansen 10
Org.nr. 716426-3282

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnadens anskaffningsvärde görs på 50 år enligt en annuitetsbaserad avskrivningsplan. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10-25 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Till yttre underhållsfond görs årligen reservering med 0,3% av anskaffningsvärdet av föreningens hus.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 1 | Nettoomsättning | 2012 | 2011 |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | Årsavgifter | 829 422 | 833 709 |
| | Lokalhyror | 288 973 | 267 416 |
| | Bredband | 103 525 | 103 581 |
| | Övriga intäkter | 42 362 | 60 297 |
| | | <hr/> 1 264 282 | <hr/> 1 265 003 |

Handwritten signatures and initials: *EG*, *ES*, *AS*, *AK*, and a small 'x' mark.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 2 | Drift | 2012 | 2011 |
|-------|----------------------|----------------|----------------|
| | Städning | 22 500 | 22 500 |
| | Snöröjning | 25 779 | 0 |
| | Fastighetsel | 35 611 | 39 447 |
| | Fjärrvärme | 280 582 | 264 745 |
| | Vattenavgifter | 51 727 | 57 700 |
| | Sophämtning | 24 228 | 20 426 |
| | Fastighetsförsäkring | 20 377 | 18 028 |
| | Kabel- TV | 14 736 | 14 384 |
| | Förvaltningsarvode | 117 640 | 114 852 |
| | Övrigt | 3 170 | 14 765 |
| | | <u>596 350</u> | <u>566 847</u> |

| Not 3 | Administrationskostnader | 2012 | 2011 |
|-------|--------------------------|----------------|----------------|
| | Revisionsarvoden | 10 203 | 17 719 |
| | Styrelsearvoden | 50 000 | 50 000 |
| | Arbetsgivaravgifter | 13 256 | 13 589 |
| | Övriga adm. kostnader | 37 542 | 41 395 |
| | Datakommunikation | 108 756 | 108 756 |
| | | <u>219 757</u> | <u>231 459</u> |

Handwritten signatures and initials:
AS
AK
JK
AK

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 4 | Byggnader och mark | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-------|--|------------|------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 15 845 287 | 15 800 787 |
| | Årets anskaffningar | 0 | 44 500 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 15 845 287 | 15 845 287 |
| | Ingående avskrivningar | -947 386 | -773 166 |
| | Årets avskrivningar | -176 675 | -174 220 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 124 061 | -947 386 |
| | Utgående redovisat värde | 14 721 226 | 14 897 901 |
| | Redovisat värde byggnader | 8 036 759 | 8 100 608 |
| | Redovisat värde ombyggnad | 2 168 267 | 2 281 093 |
| | Redovisat värde mark | 4 516 200 | 4 516 200 |
| | | 14 721 226 | 14 897 901 |

Taxeringsvärde

| | | |
|--|------------|------------|
| Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: | 26 435 000 | 26 435 000 |
| varav byggnader: | 12 435 000 | 12 435 000 |

| Not 5 | Maskiner och inventarier | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-------|--|------------|------------|
| | Förändring under året | 43 144 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 43 144 | 0 |
| | Årets avskrivningar | -4 314 | 0 |
| | Utgående redovisat värde | 38 830 | 0 |

Not 6 Eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre fond | Fritt eget kapital |
|-------------------------|-----------|-------------------------|---------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 5 616 800 | 9 869 103 | 124 985 | -1 502 534 |
| Reservering fond | | | 24 997 | -24 997 |
| Årets resultat | | | | -62 219 |
| Belopp vid årets utgång | 5 616 800 | 9 869 103 | 149 982 | -1 589 750 |

Handwritten signatures and initials: AB, EJ, AS, JA, AX.

Brf Ordonnansen 10
Org.nr. 716426-3282

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

| Not 7 | Fastighetslån | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-------|---------------|-----------------|-----------------|
| | Lån | | |
| | SEB | 100 000 | 100 000 |
| | SEB | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | | <hr/> 1 100 000 | <hr/> 1 100 000 |

Stockholm den 24/5-13

Erik Ydre mark

Jan Fredriksson

Adam Ekström

Anna Söderlind

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5 2013

Anna Klingspor
Intern revisor

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Ordonnansen 10

716426-3282

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ordonnansen 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.

Revisorernas 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 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.

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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

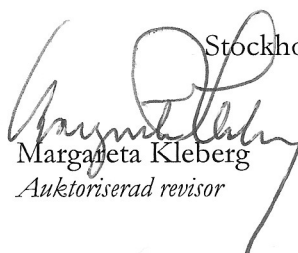
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 25 maj 2013


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Anna Klingspor
Intern revisor