

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Hackspetten i Upplands Väsby

Org.nr: 714800-0537

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Vilunda 28:26, 28:89 och 1:235 i Upplands Väsby kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1968-69. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 14 644 m². Taxeringsvärdet är 159 658 tkr, varav byggnadsvärdet är 116 494 tkr och markvärdet 43 164 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	241	17 602
Fördelning per fastighet		
- Vilunda 28:26	104	7 370
- Vilunda 28:89	137	10 232
Lokaler (inkl. förråd)	124	703
Garage	96	-
Bilplatser	183	-
Summa	644	18 305

Föreningen har en kommersiell lokal upplåten med hyresrätt (63,5 m²). Övriga lokaler nyttjas av föreningen bl.a. som styrelselokal.

Fastighetsadresser

Holmvägen 24-60
Husarvägen 1-21
Hagtornsvägen 1-6
Holmvägen 23

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- Renew service avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.
- HSB Norra Stor-Stockholm avseende administrativ/ekonomisk förvaltning. Förvaltare har varit Erika Landgren
- Renew Service AB avseende trappstädning.
- Lövhagen Mark o trädgård avseende trädgårdsskötsel och snöröjning

Härutöver har föreningen serviceavtal med ett antal olika företag.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Sven Hedlund	Ordförande
Sven Erik Jernström	Vice ordförande
Linda Andersson	Sekreterare
Branislav Grbic	Lokaluthyrning /Web
Leif Wigh	Miljö
Neil Batcha Singh	Studieorganisatör/ Miljö/Brandskydd
Erika Landgren	HSB ledamot

Styrelsesuppleanter

Helene Andersson infoansvarig
Hans Teirfolk
Mikaela Siren

Avgående styrelseledamöter

Leif Wigh
Linda Andersson
Sven Erik Jernström

Avgående styrelsesuppleanter

Mikaela Siren
Hans Teirfolk
Helene Andersson

Firmatecknare

Styrelsen beslutar att föreningens firma tecknas av Sven Hedlund och Sven-Erik Jernström alternativt Erika Landgren eller Leif Wigh i förening med Sven Hedlund eller Sven-Erik Jernström.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Marianne Lindblom

Revisorsuppleant

Minna Gustavsson

samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Hans Jakobsson Sammankallande
Inga Lill Mattsson

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie

Sven Hedlund

Suppleant

Sven-Erik Jernström

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	14 285	14 063	13 235	12 841	12 555
Rörelseresultat, tkr	2 568	106	-1 270	1 478	1 708
Årets resultat, tkr	1 462	- 1 203	-2 651	130	536
Balansomslutning, tkr	44 075	43 599	41 440	44 243	45 247
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,71%	0,59%	0,44%	0,34%	0,55%
Soliditet	8%	5%	8%	14%	13%
Fond för yttre underhåll, tkr	2 460	3 220	4 998	3 815	2 995
Belåning, kr/kvm total yta	2 032	2 085	1 863	1 919	1 978
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	692	679	665	652	646

Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett positivt resultat på 1 462 tkr.

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2014-05-05. På stämman deltog 36 st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 304 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 hållit 15 st protokollförda sammanträden.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2014 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Takarbeten
- Rengöring och målning av krönplåtar och fönsterbläck
- Utredning av stambyte/ relining ink. pilotprojekt
- Nyanslutning av stuprör
- Utbyte till led-lampor i trapphus och källare (pågående)
- Rengöring av hela ventilationssystemet och OVK

Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder höjdes 140101 till 692 kronor/m²

Överlåtelser

Av föreningens 241 bostadslägenheter har 18 st överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 20 st.

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
3 lägenheter var vid årets slut uthyrda i andra hand.

Framtida utveckling

Budget för 2015

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på -1 097 tkr.

Underhåll och ombyggnad

Under verksamhetsåret 2015 är följande åtgärder planerade:

- Stamreovering
- Öppna upp stängda teknikutrymmen
- Förbättra skyltningen (orienteringstavlor)

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-2 798 044
Årets resultat	<u>1 462 475</u>
	-1 335 569

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera:	-1 335 569
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	919 944
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>- 1 397 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-1 812 625

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	2 460 060
Årets förändring	<u>477 056</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2015	2 937 116

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	Not 1	14 285 138	14 063 294
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-8 880 396	-8 570 377
Planerat underhåll	Not 3	-919 944	-2 156 886
Fastighetskatt		-339 877	-338 190
Avskrivningar	Not 4	-1 576 851	-2 891 503
Summa fastighetskostnader		<u>-11 717 068</u>	<u>-13 956 956</u>
Rörelseresultat		2 568 070	106 338
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	8 774	4 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 114 369	-1 314 101
Summa finansiella poster		<u>-1 105 595</u>	<u>-1 309 556</u>
Årets resultat		1 462 475	-1 203 218

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 7	25 142 065	26 412 031
Mark		1 574 639	1 574 639
Markanläggningar	Not 8	9 533 791	9 816 926
Inventarier	Not 9	23 750	47 500
Pågående byggnation	Not 10	106 250	0
Summa anläggningstillgångar		<u>36 380 495</u>	<u>37 851 096</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		15 607	13 435
Avräkningskonto HSB		7 178 214	5 259 217
Skattefordringar		39 073	26 152
Övriga fordringar	Not 11	6 495	8 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	<u>367 280</u>	<u>366 871</u>
		7 606 670	5 674 104

Kortfristiga placeringar	Not 13	0	20 085
--------------------------	--------	---	--------

Kassa och bank	Not 14	87 416	53 579
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>7 694 086</u>	<u>5 747 768</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

44 074 580

43 598 864

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 915 813

1 915 813

Upplåtelseavgifter

568 087

568 087

Fond för yttre underhåll

2 460 060

3 219 946

4 943 960

5 703 846

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 798 044

-2 354 712

Årets resultat

1 462 475

-1 203 218

-1 335 569

-3 557 930

Summa eget kapital

3 608 391

2 145 916

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

36 205 149

36 713 166

36 205 149

36 713 166

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

1 000 912

1 455 556

Leverantörsskulder

929 641

1 229 015

Fond för inre underhåll

439 462

462 510

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

14 619

11 770

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

1 876 407

1 580 931

4 261 041

4 739 782

Summa skulder

40 466 190

41 452 948

Summa eget kapital och skulder

44 074 580

43 598 864

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 20

40 436 000

40 436 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 462 475	-1 203 218
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 576 851	2 891 503
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>3 039 326</u>	<u>1 688 285</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 569	31 841
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-478 741</u>	<u>-697 459</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 547 015	1 022 667
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-106 250</u>	<u>-2 540 448</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-106 250	-2 540 448
Finansieringsverksamhet		
Nya lån och krediter (+)	0	5 000 000
Amorteringar (-)	<u>-508 017</u>	<u>-940 643</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-508 017	4 059 357
Årets kassaflöde	1 932 748	2 541 576
Likvida medel vid årets början	<u>5 332 881</u>	<u>2 791 306</u>
Likvida medel vid årets slut	7 265 630	5 332 881
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	7 178 214	5 259 217
Kortfristiga placeringar	0	20 085
Kassa och bank	<u>87 416</u>	<u>53 579</u>
Summa likvida medel	7 265 630	5 332 881

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal stämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2,0	2049
Ombyggnader	Komponentavskrivning	3,5	2026-2035
Markanläggningar	Komponentavskrivning	2,5	2048
Inventarier	Linjär	20,0	2015

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 28 966 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 217 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	133 501	131 999
Mötesarvoden	50 000	45 500
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	0	5 010
Arvode föreningsvald revisor	11 125	11 000
Övriga arvoden och ersättningar	0	3 372
Utbildning	50 000	0
Sociala kostnader	38 215	42 247
Summa	282 841	239 128

Noter		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	12 189 369	11 946 568
	Hysesintäkter lokaler	111 467	111 594
	Hysesintäkter garage och p-platser	968 770	967 052
	Vidarefakturerering el	740 556	750 504
	Bredband	361 500	361 496
	Övriga intäkter	7 207	5 067
	Brutto	14 378 869	14 142 281
	Avgiftsbortfall bostäder	-4 125	-484
	Hysesbortfall lokaler	-16 869	-15 886
	Hysesbortfall garage och p-platser	-72 737	-62 617
		14 285 138	14 063 294
<p>Fr.o.m 2014 har principen för resultatavräkning av vidarefakturerade kostnader ändrats. Nu sker bruttoredovisning d.v.s att beloppen nu redovisas som intäkt, tidigare som kostnadsreducering. Jmf med 2013 har justerats.</p>			
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	779 844	838 120
	Löpande underhåll	1 207 023	1 095 734
	El	1 162 258	1 239 048
	Uppvärmning	2 391 939	2 374 718
	Vatten	463 495	325 180
	Sophämtning	321 323	280 518
	Fastighetsförsäkring	178 958	175 074
	Städning	456 830	453 130
	Förvaltningskostnader	697 205	620 947
	Extern revision	16 225	16 325
	Personalkostnader	282 841	239 128
	Övrig drift	922 456	912 457
		8 880 396	8 570 377
Not 3	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	0	39 461
	Underhåll av installationer, VA / sanitet	16 054	165 688
	Underhåll av installationer, ventilation	316 681	0
	Underhåll av huskropp utvändigt, tak	164 375	1 574 263
	Underhåll av huskropp utvändigt, fönster	0	377 474
	Underhåll av huskropp utvändigt, övrigt	374 888	
	Underhåll av markytor, lekutrustning	8 938	0
	Underhåll av markytor, övrigt	39 008	0
		919 944	2 156 886
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	1 080 053	678 215
	Om- och tillbyggnad	189 913	1 906 403
	Maskiner och inventarier	23 750	23 750
	Markanläggningar	283 135	283 135
		1 576 851	2 891 503
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 296	3 253
	Ränteintäkter bankkonto	357	307
	Övriga ränteintäkter	3 120	986
		8 774	4 545
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 114 089	1 312 999
	Räntekostnader skattekonto	0	462
	Övriga räntekostnader	280	640
		1 114 369	1 314 101

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	18 592 161	18 592 161
Omklassificering från ombyggnad	36 426 423	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 018 584	18 592 161
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 746 023	-10 067 808
Omklassificering från ombyggnad	-21 912 796	0
Årets avskrivningar	-1 080 053	-678 215
Utgående avskrivningar	-33 738 872	-10 746 023
Bokfört värde byggnader	21 279 712	7 846 138
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	41 791 463	39 251 015
Omklassificering till byggnad	-36 426 423	0
Årets investeringar	0	2 540 448
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 365 040	41 791 463
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 225 570	-21 319 167
Omklassificering till byggnad	21 912 796	0
Årets avskrivningar	-189 913	-1 906 403
Utgående avskrivningar	-1 502 687	-23 225 570
Bokfört värde ombyggnader	3 862 353	18 565 893
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	25 142 065	26 412 031
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	114 000 000	114 000 000
Byggnad - lokaler	2 494 000	2 494 000
	116 494 000	116 494 000
Mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
Mark - lokaler	2 164 000	2 164 000
	43 164 000	43 164 000
Taxvärde totalt	159 658 000	159 658 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	11 278 404	11 278 404
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 278 404	11 278 404
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 461 478	-1 178 343
Årets avskrivningar	-283 135	-283 135
Utgående avskrivningar	-1 744 613	-1 461 478
Bokfört värde	9 533 791	9 816 926
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	118 750	118 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 750	118 750
Ingående avskrivningar	-71 250	-47 500
Årets avskrivningar	-23 750	-23 750
Utgående avskrivningar	-95 000	-71 250
Bokfört värde	23 750	47 500
Not 10 Pågående byggnation		
Årets anskaffningar	106 250	0
Bokfört värde pågående byggnation	106 250	0

Noter		2014-12-31	2013-12-31		
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		582	272		
Övriga fordringar		5 913	8 156		
		6 495	8 428		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		184 327	178 958		
Kabel-TV		39 083	38 632		
Övrigt		143 870	149 281		
		367 280	366 871		
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Kreditinstitut	Räntesats	Löptid			
Nordea Likviditetsinvest			0 20 085		
			0 20 085		
Not 14 Kassa och bank					
Handkassa		6 291	11 526		
Swedbank		81 125	21 843		
Nordea		0	20 209		
		87 416	53 579		
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 915 813	568 087	3 219 946	-2 354 712	-1 203 218
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-759 886	-443 332	1 203 218
Årets resultat					1 462 475
Belopp vid årets slut	1 915 813	568 087	2 460 060	-2 798 044	1 462 475
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 83 85664	4,95%	2015-08-19	10 111 345	250 000
Stadshypotek	705385	1,52%	2015-03-02	4 233 518	221 844
Stadshypotek	719323	2,07%	2015-01-30	9 383 181	239 060
Stadshypotek	725227	2,04%	2015-01-30	544 997	40 004
Stadshypotek	725228	2,04%	2015-01-30	5 212 497	150 004
Stadshypotek	725230	2,04%	2015-01-30	2 720 523	100 000
Stadshypotek	735710	1,96%	2015-03-30	5 000 000	0
				37 206 061	1 000 912
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2014-12-31					36 205 149
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					32 201 501

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	1 000 912	1 455 556
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	14 619	11 770
	14 619	11 770
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 073 622	916 766
Upplupna räntekostnader	174 962	192 224
Upplupen el	115 813	88 470
Upplupen värme	377 682	320 888
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 328	62 583
	1 876 407	1 580 931
Not 20 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	40 436 000	40 436 000
Varav i eget förvar	0	0
	40 436 000	40 436 000

Upplands Väsby 2015-03-25

Sven Hedlund

Sven-Erik Jernström

Leif Wigh

Linda Andersson

Branislav Grbic

Neil Batcha Singh

Erika Landgren

Vår revisionsberättelse har 2015-04-09 avgivits beträffande denna årsredovisning

Marianne Lindblom
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hackspetten, org.nr. 714800-0537

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hackspetten för år 2014.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 2014 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 HSB Brf Hackspetten för år 2014.

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 av 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.

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 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.

Upplands Väsby den 2015-04-09

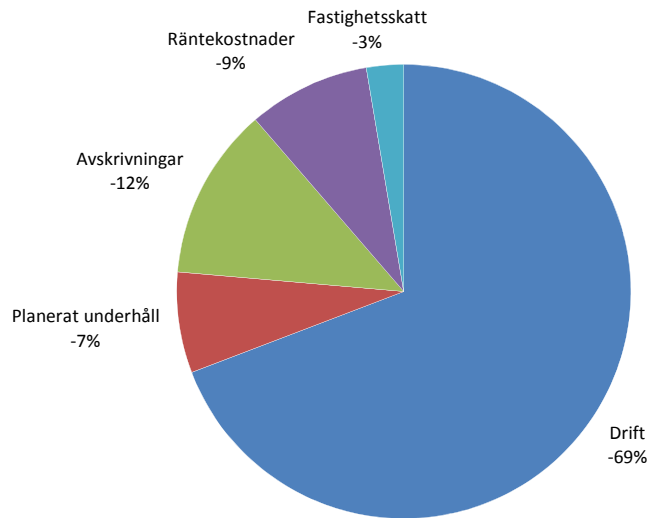
Marianne Lindblom

Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

