

ÅRSREDOVISNING

BRF Åviksbacken

2014



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

I bostadsrättsföreningen Åviksbacken, den 28 april 2015 kl. 18.00

Öppnande av stämman

- A. Val av ordförande för stämman.**
- B. Val av sekreterare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet.**
- C. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd.**
- D. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna.**

- E. Styrelsens årsredovisning.**
- F. Revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande.**
- G. Fråga om fastställelse av resultaträkning och balansräkning.**
- H. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter.**
- I. Fråga om användande av överskott eller täckande av underskott.**
- J. Fråga om arvoden.**
- K. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt val av Ordförande om stämman så beslutar.**
- L. Val av revisorer och suppleanter.**
- M. Val av valberedning.**
- N. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden av medlemmar (motioner) och av styrelsen hänskjutna frågor till årsstämman.**

Avslutande av stämman

Brf Åviksbacken
Org.nr: 787500-1229

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31

Styrelsen får härmed avge följande årsredovisning.

<i>Innehåll</i>	<i>Sida</i>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	10

Styrelsen för Brf. Äviksbacken, org nr 787500-1229, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående föreningsstämma haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		<i>Suppleanter</i>
Lars Åkerström	ordförande	Jörgen Runnfors
Roger Andersson	vice ordförande	Carina Stark
Britt Westerlund	sekreterare	
Åsa Svedman	ledamot	
Jan Frändén	ledamot	

I tur att avgå är styrelseledamöterna Jan Frändén och Britt Westerlund samt suppleanten Carina Stark.

Revisorer

Revisorer har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

- Auktoriserad revisor David Hansen.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2014 i Hyresgästsföreningens lokaler på Vallvägen och med 27 deltagande medlemmar. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Vicevärd och anställda

Vicevärdar har varit Lars Åkerström och Åsa Svedman. HSB Gävleborg har enligt avtal biträtt styrelsen med den administrativa förvaltningen. Fastighetsskötsel har ombesörjts av Benny Rohlén på halvtidstjänst. Trappstädning har ombesörjts av Kraftkällan.

Administration

HSB Gävleborg har enligt avtal biträtt styrelsen med den administrativa förvaltningen.

Valberedning

Ledamöter i valberedningen har varit Kurt Olsson.

Fastigheterna

Föreningen äger fastigheten Ävik 21:1, byggd 1958 i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheternas taxeringsvärde är kronor 34 089 000 kr varav markvärde kronor 6 275 000 kr. Fastigheten ligger på adressen Reffelmansvägen och Dalgatan. På denna tomt har uppförts 3 bostadshus med sammanlagt 88 bostadslägenheter och en lägenhetsyta av 5 031 m². En omfattande renovering av fastigheterna utfördes 1991. Dessutom uthyres 9 st. varmgarage samt 68 st. parkeringsplatser med uttag för motorvärmare. Föreningen har också 4 st. gästparkeringar. Ett antal extra varmförråd uthyres. Den tidigare uthyrda affärslokalen på Reffelmansvägen 1 har föreningen gjort om till föreningslokal. Underhållsplan har upprättats av HSB Gävleborg och är uppdaterad 2014.

Lägenhetsyta: 5 031 m²
 Bränsledebiteringsyta: 5 438 m²
 Byggnadsår: 1958
 Ombyggnadsår: 1991

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:
 16 st 1 rum och kök
 42 st 2 rum och kök
 30 st 3 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastighetsförsäkringen är tecknad i Länsförsäkringar. Den gäller för fullvärde, olycksfall för medlemmar i föreningsarbete samt mot ohyra.

Ekonomi

Föreningen har från och med räkenskapsår 2009/2010 gått över till kalenderår, d.v.s. från 1 januari till 31 december. Detta innebär att räkenskapsåret 2009/2010 är förlängt till 16 månader, från 2009-09-01 till 2010-12-31.

Resultat och utveckling, 5-års sikt.

Resultat och ställning (kr)	2014	2013	2012	2011	2009/2010
Nettoomsättning	4 669 402	4 874 957	4 722 865	4 531 981	5 873 896 (4 405 422)
Driftnetto*	2 352 974	2 162 825	1 773 378	1 863 007	2 120 876 (1 590 657)
Årets resultat	408 838	556 955	10 714 877	-50 957	-83 894 (-62 921)
Soliditet**	13 %	12 %	10 %	Negativt	Negativt
Balansomslutning	35 634 358	36 127 576	37 117 956	26 881 662	27 560 453
Årsavgift lgh kr/kvm	847	847	838	818	812
Uppvärmningskostnad/kvm och år	107	132,42	134,00	131,27	180,54 (125,27)
Underhållskostnad/kvm och år	60	77,50	88,67	62,05	173 48 (130,11)
Vattenkostnad/kvm och år	40	45,17	43,57	39,67	51,00 (38,25)
Elkostnad/kvm och år	23	28,93	29,86	29,01	37,41 (28,06)

* Driftnetto: Rörelseresultat plus avskrivningar

**Soliditet: Ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, t.ex. insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar.

(Beloppen inom parantes 2009/2010 är omräknade till 12 månader för att kunna jämföras med f.g. år.)

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 628 672,64 kronor
Årets Resultat	<u>408 837,91</u> kronor
	2 037 510,55 kronor

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråkstagande för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-22 856,00 kronor
Reservering till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	442 000,00 kronor
Balanserat resultat	<u>1 618 366,55</u> kronor
	2 037 510,55 kronor

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 2 754 965,00 kronor

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Sammanställning över väsentliga händelser under 2014 i Brf Åviksbacken.

Totalt har 10 st protokollförda styrelsemöten hållits under 2014, där ekonomin med inriktning på kostnadsbesparande åtgärder stått i focus. Ekonomin har under året fortsatt utvecklats positivt och visar för 2014 ett överskott som har använts till en frivillig låneamortering. Överskottet beror b.l.a. på omskrivningar av lån, översyn och ändringar av underhållskontrakt, övriga besparingar av olika slag och en hel del underhållsarbete som medlemmar utfört. 11 st informationsblad har också gått ut till medlemmarna under året.

Hyseslokalen: Styrelsen beslutade att göra om affärslokalen till en föreningslokal.

Trapphusbelysningen: I alla trapphusen på Dalgatan 2 och Reffelmansvägen 1 har nu led-belysning installerats.

Ventilationen i lägenheterna: Styrelsen beslutade att teckna ettårs-serviceavtal med TF-fastighetsservice för ventilationsanläggningarna i lägenheterna, föreningslokalen och yttre tvättstugan. I serviceavtalet ingår årsvis filterbyte i köksfläktarna, byten av filter i tilluftsdonen på väggarna och årlig service. Avsikten med avtalet är att med kontinuerlig service av utbildad personal att inte få så många reparationer som vi hade våren 2014.

Banklån: Topplånet på sex miljoner kronor har ränteomförhandlats och en frivillig engångsinbetalning på lånet med 1 000 000 kronor gjordes i samband med omskrivningen, för att få en bättre position när räntehöjningarna så småningom kommer. Lånet är nu skrivit med rörlig ränta och en månadsvis amortering har påbörjats 20150130.

Fastighetsförsäkringen: Har kontrollerats i samråd med Länsförsäkringar och uppdaterats.

Underhållsplanen: Har under året setts över med HSB's representant och reviderats.

Överlåtelser av bostadsrätter: Det har varit normal omsättning på lägenheter i föreningen och priserna på bostadsrätter har stadigt stigit i föreningen. Antal bostadsrättsöverlåtelser som gjorts under 2014 är totalt 12 st. Därav 4/ettor, 3/tvåor och 5/treor.

Fjärrvärmens: Undercentralen har uppgraderats av Energiautomatik Hudiksvall för att försöka möta höjda fjärrvärmekostnader, när Värmevärden lagt om sitt system för KW-debiteringen från den 1 januari 2015, och ett nytt kontrakt på 1 år har tecknats med värmevärden.

Nytt elavtal: Har tecknats för 5 år framåt och började gälla 1/1-15 fram till 31/12-2019.

Garageportsbyten: Samtliga 9 garageportar Reffelmansvägen 3 har bytts ut i oktober 2014.

Hisserviceavtal: Ett avtal tecknades för ett år framåt med företaget Midroc Elektro AB.

Styrelsen brf Åviksbacken gm.

Lars Åkerström ordf.



**Brf Äviksbacken**

		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 669 402	4 874 957
Summa rörelsens intäkter		4 669 402	4 874 957
Rörelsens kostnader			
Drift	Not 2	-2 293 572	-2 712 132
Planerat underhåll	Not 3	-22 856	0
Avskrivningar	Not 4	-704 908	-431 383
Summa rörelsens kostnader		-3 021 336	-3 143 515
Rörelseresultat		1 648 066	1 731 442
Finansiella poster			
Resultat från övriga anläggningstillgångar	Not 5	0	224 442
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 736	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 245 964	-1 398 934
Summa finansiella poster		-1 239 228	-1 174 487
Årets resultat		408 838	556 955

Tilläggssupplysning

Förändring av fond för yttre underhåll redovisas inte i resultaträkningen. Om avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll beaktas har föreningen nedanstående överskott:

Årets resultat	408 838	556 955
ianspråktagande för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	22 856	0
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgeenlig underhållsplan	-442 000	-100 000
Överskott för år 2014	-10 306	456 955

**Brf Äviksbacken****Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	34 033 729	34 600 187
Maskiner och inventarier	Not 9	489 066	345 733
		<u>34 522 795</u>	<u>34 945 920</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 522 795</u>	<u>34 945 920</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		5 201	4 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	49 726	47 774
		<u>54 927</u>	<u>51 975</u>

Kortfristiga placeringar	Not 11	569 699	569 699
--------------------------	--------	---------	---------

Kassa och bank

Handkassa		4 000	4 000
Banktillgodohavande		482 937	555 982
		<u>486 937</u>	<u>559 982</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>1 111 563</u>	<u>1 181 656</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>35 634 358</u>	<u>36 127 576</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

**Brf Äviksbacken****Balansräkning****2014-12-31** **2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

321 353

321 353

Fond för yttre underhåll

2 335 821

2 235 821

2 657 1742 557 174*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 628 673

1 171 717

Årets resultat

408 838

556 955

2 037 5101 728 673

Summa eget kapital

4 694 6844 285 847**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

29 680 000

30 980 000

29 680 00030 980 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

300 000

0

Leverantörsskulder

239 737

244 205

Skatteskulder

93 707

89 210

Övriga skulder

Not 15

5 479

115 215

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

620 751

413 100

1 259 674861 730

Summa skulder

30 939 67431 841 730**Summa eget kapital och skulder****35 634 358****36 127 576****Poster inom linjen****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Panter för fastighetslån**

Fastighetsinteckningar

46 971 000

46 971 000

varav obelånade

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*



Brf Äviksbacken

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Avskrivning fastigheter

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningarna sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 1,4 % av bokfört anskaffningsvärde.

Avskrivning maskiner och inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 217 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgår vid årets slut till 14 195 387 kr (14 195 387 kr).

**Brf Äviksbacken****Övriga bokslutskommentarer**

	Innev. år	Föreg. år
Medelantal anställda		
Män	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2014-01-01	2013-01-01
	2014-12-31	2013-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	50 000	60 000
Övriga arvoden och ersättningar	<u>1 200</u>	<u>5 585</u>
	51 200	65 585
Uppdragstagare och anställda		
Löner och ersättningar	153 086	253 209
Vicevärdsarvode	24 000	26 661
Uttagsskatt	<u>0</u>	<u>87 724</u>
	177 086	367 594
Sociala kostnader		
Arbetsgivaravgifter	65 736	109 336
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>6 205</u>	<u>18 498</u>
	71 941	127 834
Totalt	<u>300 226</u>	<u>561 012</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Brf Äviksbacken**

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 260 156	4 239 072
Hyror	361 698	344 605
Debiterade energi- och vattenavgifter	7 000	6 125
Övriga intäkter	107 364	292 229
Brutto	4 736 218	4 882 031
Hysesbortfall	-66 816	-7 074
Summa nettoomsättning	4 669 402	4 874 957
Not 2 Drift		
Personalkostnader	300 226	561 012
Fastighetsskötsel och lokalvård	102 192	115 437
Reparationer	301 880	389 879
El	114 632	145 562
Uppvärmning	661 049	720 077
Vatten	201 455	227 228
Sophämtning	61 524	70 015
Övriga avgifter	125 929	136 628
Förvaltningsarvoden	156 507	153 231
Fastighetskatt	105 307	111 290
Övriga driftskostnader	162 871	81 773
	2 293 572	2 712 132
Not 3 Planerat underhåll		
Linjemålning P-platser	22 856	0
	22 856	0
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader och ombyggnader	566 458	332 074
Maskiner och inventarier	138 450	99 309
	704 908	431 383
Not 5 Resultat från övriga anläggningstillgångar		
Värdereglering och resultat försäljning värdepapper	0	224 442
	0	224 442
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto, bank	6 736	6
	6 736	6
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 245 964	1 397 454
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1 480
	1 245 964	1 398 934

**Brf Äviksbacken****Noter** **2014-12-31** **2013-12-31****Not 8 Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde	47 682 363	47 682 363
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>47 682 363</u>	<u>47 682 363</u>
Ingående nedskrivning	-7 201 264	-7 201 264
Årets förändring	0	0
Utgående nedskrivning	<u>-7 201 264</u>	<u>-7 201 264</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 880 912	-5 548 838
Årets avskrivningar	-566 458	-332 074
Utgående avskrivningar	<u>-6 447 370</u>	<u>-5 880 912</u>
Bokfört värde	34 033 729	34 600 187
varav byggnader	33 939 929	34 506 387
varav mark	<u>93 800</u>	<u>93 800</u>
	<u>34 033 729</u>	<u>34 600 187</u>

Taxeringsvärde för fastigheten Ävik 21:1 i Hudiksvall. Värdeår är 1991.

Byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Byggnad - lokaler	<u>814 000</u>	<u>814 000</u>
	27 814 000	27 814 000
Mark - bostäder	5 800 000	5 800 000
Mark - lokaler	<u>475 000</u>	<u>475 000</u>
	6 275 000	6 275 000
Taxvärde totalt	34 089 000	34 089 000

Not 9 Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde	1 463 087	1 278 448
Årets investeringar	<u>281 783</u>	<u>184 639</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 744 870</u>	<u>1 463 087</u>
Ingående avskrivningar	-1 117 354	-1 018 045
Årets avskrivningar	-138 450	-99 309
Utgående avskrivningar	<u>-1 255 804</u>	<u>-1 117 354</u>
Bokfört värde	489 066	345 733

**Brf Äviksbacken**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	49 726	47 774
	49 726	47 774

Not 11 Kortfristiga placeringar

Anskaffningsvärden		
845AX	0	561 000
Sålt	0	-561 000
919AX	0	224 400
Sålt	0	-224 400
920AU	0	204 000
Sålt	0	-204 000
920AX	0	224 400
Sålt	0	-224 400
920VE	0	204 000
Sålt	0	-204 000
922AB	0	223 850
Sålt	0	-223 850
958AY	110 700	110 700
958PF	306 000	306 000
958VD	153 000	153 000
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>	569 700	569 700
Marknadsvärden		
958AY	114 400	111 500
958PF	321 300	306 000
958VD	158 850	152 700
	594 550	570 200

Not 12 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	321 353	0	2 235 821	1 171 717	556 955
Förändring balanserat resultat				456 955	-556 955
Årets avsättning yttre fond			100 000		
Årets uttag yttre fond			0		
Årets resultat					408 838
Belopp vid årets slut	321 353	0	2 335 821	1 628 673	408 838

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken	635080907	3,00%	2019-09-30	5 000 000	300 000
Stadshypotek	313499	4,44%	2015-09-30	12 500 000	0
Stadshypotek	644236	3,43%	2016-09-30	12 480 000	0
				29 980 000	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 29 680 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 28 480 000

**Brf Äviksbacken**

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	300 000	0
Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 063	23 003
Mervärdesskatt	0	87 724
Övriga kortfristiga skulder	4 416	4 488
	5 479	115 215
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	95 662	96 063
Övriga upplupna kostnader	187 544	67 815
Förutbetalda hyror och avgifter	337 545	249 222
	620 751	413 100

Hudiksvall den 6 april 2015


Britt Westerlund


Jan Frändén



Lars Åkerström


Roger Andersson


Åsa Svedman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2015

ÖgrlingsPricewaterhouseCoopers AB


David Hansen
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Äviksbacken, org.nr 787500-1229

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Äviksbacken 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. 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 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 Brf Äviksbacken 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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Uttalanden

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

Söderhamn den 10 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Hansen

Auktoriserad revisor

Förvaltare

HSB Gävleborg/Boredo AB

Fiskebyvägen 4 B

824 51 Hudiksvall

Meta Jonsson 026-65 70 00

Stefan Granlund 026-65 70 79