

Årsredovisning
för
HSB:s Brf Smaragden i Nacka
714000-1848

Räkenskapsåret
2013-07-01 – 2014-06-30



Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Brf Smaragden i Nacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-07-01 – 2014-06-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2005-12-22

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Orminge 43:1 samt Orminge 43:2 bebyggdes 1968 och är belägen i Nacka kommun. På fastigheten finns 27 st bostadshus innehållande 384 lägenheter och 2 lokaler. Samtliga lägenheter upplåtes med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

56 st	1 rum och kök
116 st	2 rum och kök
212 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 29 322 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-11-07 bestått av:

Ordinarie

Rita Dahlström	Ordförande
Kjell Sandgren	Ledamot
Mattias Billroth	Ledamot
Lena Nöjd	Sekreterare
Yvonne Borg	Kassör
Sören Björk	Ledamot
Mai Eklind	Ledamot
Annika Holmberg	Ledamot utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter

Joakim Ekström	Suppleant
Ulla Svanberg	Suppleant

Handwritten signatures and initials:
SB, MB, MO, U/S

Revisorer

Ordinarie

Håkan Österberg
BoRevision i Sverige AB

Utsedd av föreningsstämman
Utsedd av HSB Riksförbund

Suppleant

Hans Lindström

Utsedd av föreningsstämman

Firmatecknare

Föreningens firma har fr.o.m 2013-11-07 tecknats av Yvonne Borg, Rita Dahlström, Sören Björk och Mai Eklind, två i förening.

Valberedning

Lars Pettersson
Birgitta Wiksten
Vakant

Sammanställande

Sammanträden

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden. Planeringskonferens ägde rum 15 mars 2014. De olika arbetsgrupperna har dessutom haft ett stort antal arbetsmöten. Följande arbetsgrupper har varit verksamma under året: Ekonomi, Fastighet, Mark, Boendefrågor, Trafik/Parkering och Information.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av Nacka Mark och Fastighetsvård AB.
Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av ISS Facility Services AB, Uppsala.

Fastighet

Samtliga 3 undercentraler har bytts ut. Infarten från Ormingeringen vid 25:an har asfalterats om i samarbete med brf Turkosen och brf Rubinen. En ny snötippningsplats har inrättats vid Ormingeringen 13. Ny städfirma har upphandlats

Information

Under året har 7 Smaragdeninfo delats ut till samtliga boende.
Informationen läggs även upp på föreningens hemsida - www.brfsmaragden.se
Hemsidan uppdateras kontinuerligt under året med aktuell information.

Fritidslokaler

7:an, 23:an samt bastun i 15 har under året använts av föreningens medlemmar. Styrelsen tackar våra lokalvärdar Vivianne Lernholt, Sebastian Castro Nyberg och Heikki Päivärinta för deras arbete med skötsel av lokalerna.

Trafik & Parkering

Samtliga garage är uthyrda. I slutet på juni 2014 var 133 av 140 elstolpar uthyrda. Samtliga moped och MC-förråd är uthyrda. Det finns i dagsläget kölistor till garageplatser och de el-stolpar som är belägna inom parkeringsområdena D, E, J och K.

Vi har också under detta verksamhetsår haft bevakning av parkeringsbolag. Parkeringstillstånd har delats ut vid den årliga utdelningen samt vid ett antal extra utdelningstillfällen.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
KS, JLO, MB, and other illegible signatures.

Utemiljö

Städdagar genomfördes 6 oktober 2013 samt 11 maj 2014. Under året har beskärning gjorts löpande av trädgårdsmästare. De skador i utemiljön som orsakats av Dipart under balkongbytet återställs av Dipart. Grillplatsen vid Ormingeringen 22 har fått nya möbler. Häck bakom Ormingeringen 13 har flyttats för att göra plats för upplag av trädgårdsavfall.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Moderna.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 26 st överlåtelse ägt rum.

Antal	Lägenhetstyp	Snittpris	Föreg. års snittpris
3	90/93	1 810 000,-	1 555 000,-
10	91	1 815 000,-	1 606 000,-
4	70	1 627 000,-	1 458 000,-
4	60	1 445 000,-	1 442 000,-
5	45	1 375 000,-	1 276 000,-

Andrahandsuthyrningar

Styrelsen har under verksamhetsåret beviljat 2 st. andrahandsuthyrning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Ekonomi

Månadsavgifterna höjdes med 5% 1 juli 2013 samt med 3% 1 juli 2014 för att finansiera det lån som täcker kostnaden för balkongrenoveringen. Årets resultat blir positivt dels pga den varma vintern med låga fjärrvärmekostnader och lite snöröjning men också för att kostnaderna för balkongbytet ännu inte belastar resultatrapporten utan återfinns under posten "Pågående ombyggnader" i balansräkningen. När projektet är avslutat kommer kostnaden läggas som en avskrivning under det antal år som styrelsen beslutar. Förslag att fördelas enligt gällande redovisningsregler

Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1978.

Fastigheten är beskattad med hel skatt/avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 41 501 273 (41 501 273) kronor.

9 KS Jb MB MA
SB → MB ana
Vik

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110:--). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444:--) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	21 196 759	20 032 248	19 491 541	18 913 558	18 988 587
Resultat före reservering	1 894 391	-1 915 957	-2 254 708	-3 565 765	-322 393
Reservering yttre reparationsfond	1 500 000	1 000 000	1 000 000	1 500 000	1 500 000
Ianspråktagande yttre rep fond	1 420 244	1 490 323	1 417 121	571 147	1 288 924
Saldo yttre reparationsfond	5 856 734	6 347 057	6 764 178	5 835 325	5 835 325
Lån per kvm yta	3 741	3 093	3 122	3 156	3 190
Årsavgift bostäder kronor/kvm	707	673	646	627	627

Från och med 2012/2013 så har nyckeltal avseende årsavgift och lån per kvm beräknas på annan yta.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-3 720 927
årets vinst	1 894 391
	-1 826 536

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	1 500 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 420 244
i ny räkning överföres	-1 906 292
	-1 826 536

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



Resultaträkning	Not	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Föreningens intäkter	1	21 196 759	20 032 248
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 729 572	-2 138 871
Driftkostnader	3	-10 881 579	-12 569 270
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-412 983	-412 791
Personalkostnader	5	-328 830	-325 255
Avskrivningar	6	-2 809 461	-2 965 734
Resultat före finansiella poster		5 034 333	1 620 327
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85 903	71 192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 225 845	-3 607 476
Resultat efter finansiella poster		1 894 391	-1 915 957
Resultat före skatt		1 894 391	-1 915 957
Årets resultat		1 894 391	-1 915 957

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KS", "JAS", "MB", "AA", "SOS", and "Ull".

Balansräkning	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	86 748 093	89 457 956
Mark		1 998 636	1 998 636
Markanläggningar	8	1 656 373	1 755 971
Pågående om- och tillbyggnader	9	27 893 271	513 100
		118 296 373	93 725 663
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	500	500
Summa anläggningstillgångar		118 296 873	93 726 163
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		76 616	13 019
Övriga fordringar	11	55 278	42 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	554 812	494 450
		686 706	549 979
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		443 070	4 036 293
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		5 829 406	1 895 138
		6 272 476	5 931 431
Summa omsättningstillgångar		6 959 182	6 481 410
SUMMA TILLGÅNGAR		125 256 054	100 207 573

Balansräkning	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 402 100	3 402 100
Upplåtelseavgifter		278 450	278 450
Yttre reparationsfond		5 856 734	6 347 057
		9 537 284	10 027 607
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 720 927	-2 295 294
Årets resultat		1 894 391	-1 915 957
		-1 826 536	-4 211 250
Summa eget kapital		7 710 748	5 816 357
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	108 720 295	89 677 799
Mottagna depositioner		90 300	89 200
Summa långfristiga skulder		108 810 595	89 766 999
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		979 500	1 001 496
Leverantörsskulder		3 810 191	583 752
Skatteskulder		2 188	34 435
Övriga skulder	15	17 301	9 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	3 925 531	2 994 973
Summa kortfristiga skulder		8 734 711	4 624 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 256 054	100 207 573
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		138 595 000	138 595 000
		138 595 000	138 595 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KS

MB
SBS
Ullé

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	2,09%
Stambyten	enligt annuitetsplan
Badrumsrenovering	2,5%
Ombyggnad badrum	10%
Markanläggning	5%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

KS
MB
MB
MB
MB
MB

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Hysesintäkter garage	153 600	153 600
Hysesintäkter p-platser	307 385	293 045
Hysesintäkter övriga objekt	42 472	42 330
Årsavgifter bostäder	20 723 276	19 546 311
Hysesbortfall ./.	-36 670	-18 935
Ersättningar och intäkter	6 696	14 870
Övriga rörelseintäkter	0	1 027
	21 196 759	20 032 248

Not 2 Underhållskostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Löpande reparationer	309 328	648 548
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 420 244	1 490 323
	1 729 572	2 138 871

Not 3 Driftkostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	409 703	305 176
Obligatorisk ventilationskontroll	0	60 909
Besiktning/serviceavtal	82 305	64 907
Bevakning	17 490	21 862
Yttre skötsel/snörojning	769 601	1 906 773
Fastighetsel	859 043	846 388
Uppvärmning	3 767 700	4 359 338
Vatten	1 085 667	1 025 201
Sophämtning	473 452	476 209
Fastighetsförsäkring	149 131	146 022
Försäkringsersättningar	-14 040	0
Kabel-TV och internet	805 001	940 492
Arvode teknisk förvaltning	1 890 464	1 807 500
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	484 428	481 740
Övriga driftkostnader	101 633	126 754
	10 881 578	12 569 271

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Administration, kontor och övrigt	75 221	87 582
Konstaterade förluster på hyres- o avgif	2 212	0
Revisionsarvode	29 225	26 350
Förvaltningsarvode	252 050	247 930
Övriga externa tjänster	54 275	50 929
	412 983	412 791

Not 5 Personalkostnader

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Löner	7 340	19 000
Styrelsearvoden	231 000	231 000
Sociala avgifter	69 990	64 005
Övriga personalkostnader	20 500	11 250
	328 830	325 255

Not 6 Avskrivningar

	2013-07-01 -2014-06-30	2012-07-01 -2013-06-30
Byggnad	676 250	676 250
Om/tillbyggnad	2 033 613	1 955 030
Markanläggningar	99 598	334 454
	2 809 461	2 965 734

KS

LAH
MB ddp
MS
SB

Not 7 Byggnader

	2014-06-30	2013-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	32 362 564	32 362 564
Ingående anskaffningskostnad om- och tillbyggnad	98 709 356	98 709 356
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 071 920	131 071 920
Ingående avskrivning byggnad	-14 780 154	-14 103 904
Årets avskrivningar enligt plan	-676 250	-676 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 456 404	-14 780 154
Ingående avskrivning om- och tillbyggnad	-26 833 810	-24 878 780
Årets avskrivning enligt plan	-2 033 613	-1 955 030
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-28 867 423	-26 833 810
Utgående redovisat värde	86 748 093	89 457 956
Taxeringsvärden byggnader	214 810 000	214 810 000
Taxeringsvärden mark	94 900 000	94 900 000
	309 710 000	309 710 000

I restvärdet ingår:

Byggnad med 16 906 160 kronor (17 582 410 kronor).

Stambyte med 57 295 541 kronor (58 945 795 kronor).

Ombyggnad badrum med 30 485 kronor (45 729 kronor).

Badrumsrenovering med 12 515 907 kronor (12 884 022 kronor).

Not 8 Markanläggningar

	2014-06-30	2013-06-30
Ingående anskaffningsvärden	7 597 732	6 359 985
Nyanskaffningar	0	634 082
Omklassificeringar	0	603 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 597 732	7 597 732
Ingående avskrivningar	-5 841 761	-5 507 307
Årets avskrivningar	-99 598	-334 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 941 359	-5 841 761
Utgående redovisat värde	1 656 373	1 755 971

I restvärdet ingår:

Markanläggningar med 0 kronor (0 kronor).

Kvartersbelysning med 325 835 kronor (349 109 kronor).

Kvartersbelysning med 216 565 kronor (231 002 kronor).

Sopbehållare med 1 113 973 kronor (1 175 860 kronor).

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'A.S.', 'MB', 'MS', and 'Ullé'.

Not 9 Pågående om-och tillbyggnad

	2014-06-30	2013-06-30
Ingående anskaffningsvärden	513 100	603 665
Nyanskaffningar	27 380 171	513 100
Omklassificeringar	0	-603 665
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 893 271	513 100
Utgående redovisat värde	27 893 271	513 100

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2014-06-30	2013-06-30
Andels HSB, Stockholm	500	500
	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2014-06-30	2013-06-30
Avräkning skattekonto	36 914	36 706
Andra kortfr fordringar	18 364	5 804
	55 278	42 510

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-06-30	2013-06-30
Förutbetald försäkring	68 590	68 084
Upplupna ränteintäkter	29 102	24 832
Förutbetald kabel-tv	127 947	55 928
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	329 174	345 606
	554 813	494 450

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 402 100	278 450	6 347 057	-2 295 294	-1 915 957
Disposition av föregående års resultat:			-490 323	-1 425 633	1 915 957
Årets resultat					1 894 391
Belopp vid årets utgång	3 402 100	278 450	5 856 734	-3 720 927	1 894 391

KS
SA JO VAA
MB dno
Wk ID mos.

Not 14 Fastighetslån

	2014-06-30	2013-06-30
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek - 2,84% - 20150430	18 537 356	18 724 604
Stadshypotek - 2,88% - 20150430	5 531 328	5 587 200
Stadshypotek - 3,49% - 20150730	18 415 745	18 607 077
Stadshypotek - 3,07% - rörligt	16 942 972	17 114 112
Stadshypotek - 2,58% - rörligt	6 791 560	6 860 160
Stadshypotek - 3,68% - 20141201	5 648 354	5 769 822
Stadshypotek - 4,20% - 20150430	17 832 480	18 016 320
Stadshypotek - 2,57% - rörligt	10 000 000	0
Stadshypotek - 2,58% - rörligt	10 000 000	0
Avgår kortfristig del ./.	-979 500	-1 001 496
	108 720 295	89 677 799

Not 15 Övriga skulder

	2014-06-30	2013-06-30
Övriga skulder	4 205	150
Redovisningskonto för moms	13 096	9 411
	17 301	9 561

KS
SB Jho MB dlla
Uly MB

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-06-30	2013-06-30
Upplupna löner och arvoden	235 936	231 000
Upplupna sociala avgifter	75 616	74 065
Uppl räntekostnad Externt	506 549	417 847
Förskottsbetalda hyror/avgifter	1 650 378	1 295 606
Upplupna uppvärmningskostnader	127 000	113 299
Upplupna elavgifter	80 721	80 915
Upplupna renhållningsavgifter	9 178	6 130
Upplupna reparationer och underhåll	1 207 455	688 223
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 973	62 163
Beräknat arvode för revision	27 725	25 725
	3 925 531	2 994 973

Saltsjö-Boo den 3 oktober 2014



Rita Dahlström



Sören Björk



Mattias Billroth



Yvonne Borg



Annika Holmberg



Lena Nöjd



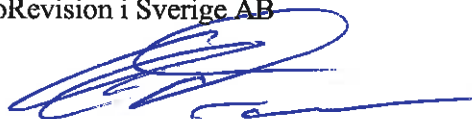
Mai Eklind



Kjell Sandgren

Vår revisionsberättelse har lämnats . 7 oktober 2014

BoRevision i Sverige AB



Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ola Trané



Håkan Österberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Nacka, org.nr. 714000-1848

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smaragden i Nacka för år 2013-07-01 – 2014-06-30.

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 30 juni 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 förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Smaragden i Nacka för år 2013-07-01 – 2014-06-30.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens 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 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.

Stockholm den 7/10 2014



Håkan Österberg

Av föreningen vald
revisor



Ola Trané

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor