

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Hackspetten i Upplands Väsby

Org.nr: 714800-0537

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

# 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 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 159 658 tkr, varav byggnadsvärdet är 116 494 tkr och markvärdet 43 164 tkr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa AB. Från 140101 Folksam.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

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

Föreningen har en kommersiell lokal upplåten med hyresrätt (63,5 m<sup>2</sup>). Övriga lokaler nyttjas av föreningen bl.a. som styrelselokal.

### Fastighetsadresser

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

### Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med

- Renew service avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. H
- 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

Anna-Karin Rönnblad infoansvarig  
Hans Teirfolk  
Helene Andersson

#### Avgående styrelseledamöter

Sven Hedlund  
Branislav Grbic  
Neil Batcha Sing

#### Avgående styrelsesuppleanter

Anna-Karin Rönnblad  
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

Kristina Rörby

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

### Valberedning

Hans Jakobsson Sammankallande  
Anki Alkblad

### 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

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Nettoomsättning, tkr	13 313	13 235	12 841	12 555	12 556
Rörelseresultat, tkr	106	-1 270	1 478	1 708	1 252
Årets resultat, tkr	- 1 203	-2 651	130	536	-180
Balansomslutning, tkr	43 599	41 440	44 243	45 247	46 711
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,59 %	0,44 %	0,34 %	0,55 %	0,42 %
Fond för yttre underhåll, tkr	3 220	4 998	3 815	2 995	3 135
Belåning, kr/kvm total yta	2 085	1 863	1 919	1 978	2 090
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	679	665	652	646	651

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat på 1 203 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 2013-05-13. På stämman deltog 35 st röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 300 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 hållit 12 st protokollförda sammanträden.

### Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2013 har följande större underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Balkongdörrar har bytts ut
- Trimning värmesystem, märkning av ventiler
- Omläggning av balkongtak
- Ökat dimension på avrinning från tak

### Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder höjdes 130101 till 679 kronor/m<sup>2</sup>

### Överlåtelse

Av föreningens 241 bostadslägenheter har 20 st överlåtits under året. Föregående år uppgick antalet överlåtelse till 34 st.

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

## Framtida utveckling

### Budget för 2014

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 1 067 tkr. Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 2 % från 2014-01-01.

### Ändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder sannolikt ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### Underhåll och ombyggnad

Under verksamhetsåret 2014 är följande åtgärder planerade:

- Utredning, projektering stambyte
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

## Årets resultat

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	-2 354 712
Årets resultat	<u>-1 203 218</u>
	-3 557 930

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera:	-3 557 930
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	2 156 886
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>- 1 397 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	-2 798 044

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	3 219 946
Årets förändring	<u>- 759 886</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	2 460 060

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>13 312 790</b>	<b>13 234 857</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-7 819 873	-8 157 000
Planerat underhåll		-2 156 886	-3 174 626
Fastighetsskatt		-338 190	-393 725
Avskrivningar	Not 3	<u>-2 891 503</u>	<u>-2 779 714</u>
Summa fastighetskostnader		-13 206 452	-14 505 065
<b>Rörelseresultat</b>		<b>106 338</b>	<b>-1 270 208</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	4 545	12 612
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-1 314 101</u>	<u>-1 393 092</u>
Summa finansiella poster		-1 309 556	-1 380 480
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 203 218</b>	<b>-2 650 688</b>

**Balansräkning**

**2013-12-31**

**2012-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	26 412 031	26 456 201
Mark		1 574 639	1 574 639
Markanläggningar	Not 7	9 816 926	10 100 061
Inventarier	Not 8	47 500	71 250
Pågående byggnation	Not 9	0	0
Summa anläggningstillgångar		<u>37 851 096</u>	<u>38 202 151</u>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 435	112 969
Avräkningskonto HSB		5 259 217	2 672 127
Övriga fordringar	Not 10	34 580	9 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>366 871</u>	<u>324 038</u>
		5 674 104	3 118 854

Kortfristiga placeringar	Not 12	20 085	20 085
--------------------------	--------	--------	--------

Kassa och bank	Not 13	53 579	99 093
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>5 747 768</u>	<u>3 238 033</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>43 598 864</b></u>	<u><b>41 440 183</b></u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

**Balansräkning**

**2013-12-31**

**2012-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Insatser	1 915 813	1 915 813
Upplåtelseavgifter	568 087	568 087
Fond för yttre underhåll	3 219 946	4 997 572
	<u>5 703 846</u>	<u>7 481 472</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-2 354 712	-1 481 651
Årets resultat	-1 203 218	-2 650 688
	<u>-3 557 930</u>	<u>-4 132 338</u>

Summa eget kapital

2 145 916      3 349 134

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>36 713 166</u>	<u>33 086 865</u>
		36 713 166	33 086 865

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 455 556	1 022 500
Leverantörsskulder		1 229 015	1 851 424
Skatteskulder		0	31 726
Fond för inre underhåll		462 510	519 489
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	11 770	14 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>1 580 931</u>	<u>1 564 792</u>
		4 739 782	5 004 185

Summa skulder

41 452 948      38 091 050

**Summa eget kapital och skulder**

**43 598 864      41 440 183**

Ställda panter för skulder till kreditinstitut      Not 19      40 436 000      40 436 000

Ansvarsförbindelser      Inga      Inga



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 2012-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 203 218	-2 650 688
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 891 503	2 779 714
Kostnadsfört som underhåll	0	1 156 250
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>1 688 285</u>	<u>1 285 276</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	31 841	-164 357
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder (exkl kortfr del av lån)	<u>-697 459</u>	<u>862 384</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 022 667</u>	<u>1 983 303</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-2 540 448</u>	<u>-1 713 840</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 540 448</u>	<u>-1 713 840</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Nya lån och krediter (+)	5 000 000	0
Amorteringar (-)	<u>-940 643</u>	<u>-1 015 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>4 059 357</u>	<u>-1 015 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 541 576</b>	<b>-745 537</b>
Likvida medel vid årets början	<u>2 791 306</u>	<u>3 536 842</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>5 332 881</u>	<u>2 791 306</u>
<hr/>		
<b>Likvida medel</b>		
Avräkningskonto HSB	5 259 217	2 672 127
Kortfristiga placeringar	20 085	20 085
Kassa och bank	<u>53 579</u>	<u>99 093</u>
Summa likvida medel	<u>5 332 881</u>	<u>2 791 306</u>

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	25	2023
Ombyggn, fasader	Progressiv	18	2016
Ombyggn, låssystem	Rak	15	2017
Ombyggn, lokal till bostadsrätt	Rak	22	2025
Ombyggn, p-platser	Rak	30	2035
Ombyggn, miljöstation	Rak	20	2026
Ombyggn, garage	Rak	30	2037
Ombyggn, enhetsmätning	Rak	15	2022
Ombyggn, undercentral	Rak	20	2030
Ombyggn, postboxar/låssystem	Rak	15	2026
Ombyggn, balkonger	Rak	40	2052
Markanläggning, lilla gården	Rak	40	2047
Markanläggning, stora gården	Rak	40	2048
Inventarier	Rak	5	2015

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning 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 1 210 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	131 999	128 400
Mötesarvoden	45 500	45 500
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst	5 010	800
Arvode föreningsvald revisor	11 000	10 700
Övriga arvoden och ersättningar	3 372	0
Sociala kostnader	42 247	49 020
<b>Summa</b>	<b>239 128</b>	<b>234 420</b>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

<b>Noter</b>		<b>2013-01-01</b>	<b>2012-01-01</b>
		<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	11 946 568	11 714 078
	Hysesintäkter lokaler	111 594	111 973
	Hysesintäkter garage och p-platser	967 052	966 812
	Bredband	361 496	361 497
	Övriga intäkter	5 067	138 752
	<b>Brutto</b>	<b>13 391 777</b>	<b>13 293 112</b>
	Avgiftsbortfall bostäder	-484	-1 974
	Hysesbortfall lokaler	-15 886	-14 249
	Hysesbortfall garage och p-platser	-62 617	-42 032
		<b>13 312 790</b>	<b>13 234 857</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel	838 120	905 513
	Löpande underhåll	1 095 734	936 365
	El	1 239 048	1 323 895
	Vidarefakturering el	-750 504	-756 496
	Uppvärmning	2 374 718	2 348 620
	Vatten	325 180	507 083
	Sophämtning	280 518	275 266
	Fastighetsförsäkring	175 074	125 363
	Städning	453 130	431 403
	Förvaltningskostnader	620 947	773 852
	Extern revision	16 325	15 350
	Personalkostnader	239 128	234 420
	Övrig drift	912 457	1 036 366
		<b>7 819 873</b>	<b>8 157 000</b>
<b>Not 3</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	678 215	660 816
	Om- och tillbyggnad	1 906 403	1 812 013
	Maskiner och inventarier	23 750	23 750
	Markanläggningar	283 135	283 135
		<b>2 891 503</b>	<b>2 779 714</b>
<b>Not 4</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 253	1 743
	Ränteintäkter fasträntekonto	0	5 676
	Ränteintäkter bankkonto	307	4 150
	Övriga ränteintäkter	986	1 043
		<b>4 545</b>	<b>12 612</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 312 999	1 391 823
	Räntekostnader skattekonto	462	9
	Övriga räntekostnader	640	1 260
		<b>1 314 101</b>	<b>1 393 092</b>

Noter	2013-12-31	2012-12-31
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	18 592 161	18 592 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>18 592 161</b>	<b>18 592 161</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 067 808	-9 406 992
Årets avskrivningar	-678 215	-660 816
Utgående avskrivningar	<b>-10 746 023</b>	<b>-10 067 808</b>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>7 846 138</b>	<b>8 524 353</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	39 251 015	37 537 175
Årets investeringar	2 540 448	1 713 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>41 791 463</b>	<b>39 251 015</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 319 167	-19 507 154
Årets avskrivningar	-1 906 403	-1 812 013
Utgående avskrivningar	<b>-23 225 570</b>	<b>-21 319 167</b>
<b>Bokfört värde ombyggnader</b>	<b>18 565 893</b>	<b>17 931 848</b>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>26 412 031</b>	<b>26 456 201</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	114 000 000	97 000 000
Byggnad - lokaler	2 494 000	3 743 000
	116 494 000	100 743 000
Mark - bostäder	41 000 000	48 000 000
Mark - lokaler	2 164 000	2 733 000
	43 164 000	50 733 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>159 658 000</b>	<b>151 476 000</b>
<b>Not 7 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	11 278 404	11 278 404
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>11 278 404</b>	<b>11 278 404</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 178 343	-895 208
Årets avskrivningar	-283 135	-283 135
Utgående avskrivningar	<b>-1 461 478</b>	<b>-1 178 343</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>9 816 926</b>	<b>10 100 061</b>
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	118 750	118 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>118 750</b>	<b>118 750</b>
Ingående avskrivningar	-47 500	-23 750
Årets avskrivningar	-23 750	-23 750
Utgående avskrivningar	<b>-71 250</b>	<b>-47 500</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>47 500</b>	<b>71 250</b>
<b>Not 9 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	0	1 156 250
Årets anskaffningar	0	1 713 840
Överfört till ombyggnad	0	-1 713 840
Kostnadsfört som underhåll	0	-1 156 250
<b>Bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Noter		2013-12-31	2012-12-31		
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattefordringar		26 152	0		
Skattekonto		272	734		
Övriga fordringar		8 156	8 986		
		<b>34 580</b>	<b>9 720</b>		
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring		178 958	175 074		
Kabel-Tv		38 632	37 803		
Övrigt		149 281	111 161		
		<b>366 871</b>	<b>324 038</b>		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>					
Kreditinstitut	Räntesats	Löptid			
Nordea, Likviditetsinvest					
			20 085		
			<b>20 085</b>		
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Handkassa		11 526	14 212		
Swedbank		21 843	20 591		
Nordea		20 209	64 290		
		<b>53 579</b>	<b>99 093</b>		
<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 915 813	568 087	4 997 572	-1 481 651	-2 650 688
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 777 626	-873 062	2 650 688
Årets resultat					-1 203 218
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 915 813</b>	<b>568 087</b>	<b>3 219 946</b>	<b>-2 354 713</b>	<b>-1 203 218</b>
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978 83 85664	4,95%	2015-08-19	10 361 345	250 000
Nordea	3978 83 98243, rörligt	3,03%	2014-01-31	600 000	100 000
Nordea	3978 84 40193	4,31%	2014-02-19	5 325 000	90 000
Nordea	3978 84 40835, rörligt	2,76%	2014-01-28	2 820 520	100 000
Stadshypotek	626601	2,62%	2014-01-29	9 624 982	250 024
Stadshypotek	643326	2,61%	2014-03-30	5 000 000	0
Stadshypotek	705385	2,37%	2014-12-01	4 436 875	665 532
				<b>38 168 722</b>	<b>1 455 556</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2013-12-31					36 713 166
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 890 942
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				<b>1 455 556</b>	<b>1 022 500</b>
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Övriga kortfristiga skulder				11 770	14 254
				<b>11 770</b>	<b>14 254</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				916 766	854 142
Upplupna räntekostnader				192 224	163 818
Upplupen el				88 470	97 988
Upplupen värme				320 888	423 443
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				62 583	25 401
				<b>1 580 931</b>	<b>1 564 792</b>



## 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 2013.

#### 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 2013 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 2013.

#### 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

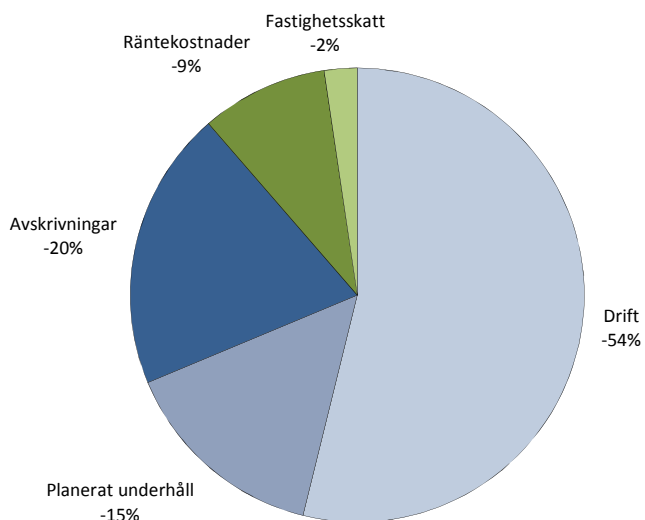
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Upplands Väsby den 2014-03-31

.....  
Marianne Lindblom  
Av föreningen vald  
revisor

.....  
Erik Davidsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

