



Årsredovisning för

HSB:s BRF Ankaret 28

702000-0472

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s BRF Ankaret 28 i Stockholm, 702000-0472, lämnar här årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Allmänt om verksamheten

Under 2013 påbörjades projekteringen av en kommande renovering av trapphusen som ska finansieras av tillgängligt kapital. Inga övriga stora ombyggnadsprojekt är planerade för 2014.

Medlemmarna informeras regelbundet om aktiviteter i fastigheten genom nyhetsbrev och föreningens webb (www.ankaret28.se).

Styrelsen har haft 11 ordinarie styrelsemöten. Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2013. Under året har 5 överlåtelser skett.

Fastigheten

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen hanteras av BÅ Fastighetskonsult AB.

Renovering av trapphusen

Under 2013 påbörjades projekteringen av en renovering av samtliga trapphus på Alströmergatan 7, 9 och 11. Målet är att återskapa den karaktär som fanns när huset byggdes 1952 genom ett genomtänkt val av material, färger och utrustning - och med dagens krav på säkerhet och miljöpåverkan. Renoveringen ska finansieras med tillgängligt kapital och beräknas vara klar under 2014.

Takrenovering

Inom ramen för löpande underhåll genomfördes under 2013 en renovering av ytbeläggningen på taket med färgborttagning, målning osv.

Systematiskt brandskyddsarbete

Fastigheten har genomgått ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA) med kontroller av utrymningsvägar, nödbelysning, sprinkleranläggningar m.m.

Ny hyresgäst

I januari 2013 flyttade kommunikationsbyrån Perfect Noise in i lokalen på Fridhemsgatan 45. De efterträdde företaget Awesome Rags som gick i konkurs och tog över lokalen utan några extra anpassningar för föreningen.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god och en kostnadstäckning för löpande underhåll nåddes under 2013.

Alla kommersiella lokaler är uthyrda och de större kontrakten löper med mellan tre och nio år.

Styrelsens uttalade mål är att använda tillgängligt kapitalöverskott för att amortera på lånen och till framtida prioriterade underhållsprojekt. Under 2013 amorterades en miljon kronor på lånen. 

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning	8 086	6 575	5 420	4 691
Rörelseresultat	2 604	1 415	358	-204
Resultat efter finansnetto	682	-500	-1 384	-1 120
Balansomslutning	68 286	68 475	67 102	62 438

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Mikael Westmark	Ordförande , till 2015
Klaara Malmberg	kassör, tom 2014-01-23
Thommy Fjällberg	sekreterare, till 2015
Eva Thunborg	ledamot, till 2014
Robert Cselenyi	ledamot, till 2015
Martin Bergstrand	ledamot, till 2014
Tommy Karlsson	ledamot, till 2014
Stefan Johansson	ledamot utsedd av HSB

Suppleanter

Anders Elofsson	vald till 2014
-----------------	----------------

Vid föreningsstämman 14 maj 2013 valdes Kerstin Hillerström (sammanställande), Katarina Sjögren och William Naversten till valberedning.

Fastigheten

Föreningen bildades den 19 januari 1951 och registrerades den 24 februari 1951. Föreningen är från den 1 januari 1995 en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Alströmergatan 7-11 samt Fridhemsgatan 43-47.

Fastigheten består av

Bostäder	52 st (ca 3 312 kvm boyta)
Garageplatser	70 st (Fridhemsgaraget ca 1 840 kvm)
-varav	52 st medlemsparkeringar (ca 1 243 kvm) och 18 st externt förhyrda (ca 597 kvm)
Parkeringsplatser utomhus	6 st
Butikslokaler	2 st (ca 790 kvm) (Fridhemsgatan 43 och 45)
Kontorslokaler	2 st (ca 493 kvm) (Alströmergatan 9, 1 tr och Fridhemsgatan 47)
Källarlokal	2 st (ca 689 kvm) (Alströmergatan 11, -3 tr och 13-15)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsinventarierna är försäkrade för högst 10 basbelopp vid varje skadetillfälle. X

Revisorer

Till revisor valdes Fredrik Mattsson och till revisorssuppleant valdes Fredrik Mellander. Av HSB utsett revisionsföretag är BoRevision.

Ombud vid distriktsstämma

Stämman beslutade att uppdra åt styrelsen att utse föreningens distriktsombud och övriga representanter i HSB.

Disposition av bolagets vinst eller förlust

Föreningens stadgar anger att avsättning till yttre fond skall göras enligt underhållsplan för att säkerställa det framtida underhållet av föreningens fastighet.

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
ansamlad förlust	-6 951 227
årets resultat	<u>682 674</u>
Totalt	-6 268 553
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	200 000
balanseras i ny räkning	<u>-6 468 553</u>
Summa	-6 268 553

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. X

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Intäkter	1	8 086 525 <u>8 086 525</u>	6 575 026 <u>6 575 026</u>
<i>Kostnader</i>			
Reparationer och underhåll	2	-811 319	-359 502
Driftkostnader	2	-2 078 700	-1 984 617
Fastighetsskatt		-323 960	-340 110
Administration	2	-408 706	-865 774
Arvoden förtroendevalda	3	-220 230	-221 965
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	<u>-1 639 149</u>	<u>-1 387 784</u>
Resultat före finansiella poster		2 604 461	1 415 274
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		682	660
Ränteintäkter		16	32
Räntekostnader		<u>-1 922 484</u>	<u>-1 916 415</u>
Resultat efter finansiella poster		682 675	-500 449
Resultat före skatt		682 675	-500 449
Årets resultat		682 674	-500 447

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	64 316 899	65 825 257
Maskiner och tekniska anläggningar	6	425 231	495 215
Inventarier	7	<u>357 457</u>	<u>418 265</u>
		65 099 587	66 738 737
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
		4 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		65 103 587	66 742 737
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	590 623	347 907
Skattefordringar		15 676	-
Övriga fordringar		22 825	66 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>156 315</u>	<u>386 509</u>
		785 439	801 378
Kassa och bank		<u>2 397 916</u>	<u>931 143</u>
Summa omsättningstillgångar		3 183 355	1 732 521
SUMMA TILLGÅNGAR		68 286 942	68 475 258
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		283 266	283 266
Upplåtelseavgifter		3 109 182	3 109 182
Yttre underhållsfond		<u>969 176</u>	<u>969 176</u>
		4 361 624	4 361 624
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-6 951 227	-6 450 779
Årets resultat		<u>682 674</u>	<u>-500 447</u>
		-6 268 553	-6 951 226
Summa eget kapital		-1 906 929	-2 589 602
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>68 051 003</u>	<u>69 051 003</u>
		68 051 003	69 051 003
Kortfristiga skulder			
Förskott från medlemmar		13 440	1 721
Leverantörsskulder		385 355	405 183
Skatteskulder	13	-	143 125
Övriga skulder	14	316 592	250 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>1 427 481</u>	<u>1 213 807</u>
		2 142 868	2 013 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 286 942	68 475 258

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckningar	69 067 803	69 067 803
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Kassaflödesanalys

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
+		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	682 674	-500 447
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>1 639 149</u>	<u>1 387 784</u>
	2 321 823	887 337
Betald skatt	<u>-141 734</u>	<u>-152 032</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 180 089	735 305
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Hyresfordring/kunder	-242 716	97 335
Övrigt	257 264	206 439
Leverantörer	-19 828	-1 058 797
Moms	66 751	243 529
Övrigt	225 213	37 115
Balkongbyggnation	=	<u>-19 075</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 466 773	241 851
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	=	<u>-3 034 815</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	=	-3 034 815
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	=	3 000 000
Amorteringar lån	-1 000 000	
Utbetald depositioner	=	<u>-181 182</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	2 818 818
Årets kassaflöde	1 466 773	25 854
Likvida medel vid årets början	931 143	905 289
Likvida medel vid årets slut	2 397 916	931 143

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Med anledning av Högsta förvaltningsdomstolens dom under 2010 och Skatteverkets information om att bostadsrättsföreningars ränteintäkter är skattebefriade om de hänför sig till föreningens fastighet, har inte någon inkomstskatt beräknats för 2013.

Under 2011 skedde en förändring av tidigare tillämpad redovisningsprincip för avskrivning av föreningens fastighet, förändringen gäller den bedömda nyttjandeperioden på föreningens fastighet. Nyttjandeperioden har bedömts vara 50 år längre än tidigare vilket påverkar avskrivningar på föreningens fastighet.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Ombyggnad fasad	5
-Övrig ombyggnad i fastigheten	2
-Stambyte	2
-Inventarier	20
-Installationer	5
-Tekniska anläggningar	10

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Intäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Avgifter bostadsrätter	1 897 536	1 811 293
Hyror och arrenden	6 437 428	4 879 417
Förråd	88 500	48 060
Hyra garage extern	252 200	192 300
Medlemsel/ medlemmar och lokaler	488 733	556 037
Hyresrabatter	-1 257 124	-1 055 247
Övriga intäkter	<u>179 252</u>	<u>143 166</u>
Summa	8 086 525	6 575 026

Not 2 Underhålls, driftskostnader och administration

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Reparationer lokaler	738 255	343 123
Klottersanering	3 632	-
Vattenskada	20 196	1 116
Tomtmark och plantering	33 725	-
Hiss	<u>15 511</u>	<u>15 263</u>
Summa reparationer	811 319	359 502

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
<i>Drift</i>		
El	575 970	582 931
Fjärrvärme	683 869	642 654
Vatten och avlopp	95 804	81 425
Förvaltningsarvoden	188 180	186 795
Bevakning	30 708	36 022
Kostnader för vidarefakturering	106 535	53 787
Fastighetsskötsel	125 613	148 629
Städning	116 353	68 767
Sophantering	74 431	74 050
Snöröjning	8 704	32 592
Kabel-TV	-	12 664
Försäkring fastighet	39 462	39 094
Övrigt	<u>33 071</u>	<u>25 207</u>
Summa	2 078 700	1 984 617

Administration

<i>Administration</i>	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
IT-tjänster	165 977	165 962
Telefon	5 823	5 760
Befarande kundförluster	-	192 597
Revisionsarvode	18 960	18 367
Konsultarvode	24 179	138 246
Föreningsstämma	-	7 056
Advokatskostnader	21 990	-
Bankkostnad	8 422	66 103
Medl avg HSB/serviceavg branschorg.	19 670	18 295
Övrigt	<u>143 685</u>	<u>253 388</u>
Summa	408 706	865 774

SUMMA **3 298 725** **3 209 893**

Not 3 Arvoden förtroendevalda

Arvoden förtroendevalda och sociala kostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Arvoden förtroendevalda	175 600	178 000
Sociala kostnader	<u>44 630</u>	<u>43 965</u>
Summa	220 230	221 965

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader	515 536	515 538
Ombyggnad Fasad	153 400	153 400
Gården	218 389	-
Övrig ombyggnation byggnad	621 032	591 435
Inventarier, installationer	60 808	57 426
Fibernät/bredband (tekniska anläggningar)	<u>69 984</u>	<u>69 985</u>
Summa	1 639 149	1 387 784

Not 5 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>10 974 551</u>	<u>10 974 551</u>
	10 974 551	10 974 551
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 652 204	-7 415 242
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-236 961</u>	<u>-236 962</u>
	-7 889 165	-7 652 204
Mark		
-Vid årets början	<u>750 000</u>	<u>750 000</u>
	750 000	750 000
Bokfört planenligt restvärde	3 835 386	4 072 347
Ombyggnad/fastighetsförbättring		
-Vid årets början	64 908 027	50 947 124
-Årets anskaffning	=	<u>13 960 903</u>
	64 908 027	64 908 027
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 155 118	-2 131 707
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-1 271 396</u>	<u>-1 023 411</u>
	-4 426 514	-3 155 118
Redovisat värde	64 316 899	65 825 256
Pågående ombyggnad		
-Vid årets början	-	11 056 508
-Årets förändring	=	<u>-11 056 508</u>
	-	-
Taxeringsvärde byggnader:	56 200 000	56 800 000
Taxeringsvärde mark:	<u>42 904 000</u>	<u>41 113 000</u>
	99 104 000	97 913 000

Not 6 Tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>699 850</u>	<u>699 850</u>
	699 850	699 850
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-204 635	-134 650
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-69 984</u>	<u>-69 985</u>
	-274 619	-204 635
Redovisat värde vid årets slut	425 231	495 215

Not 7 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	783 364	652 944
-Nyanskaffningar	=	<u>130 420</u>
	783 364	783 364
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-365 099	-307 673
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-60 808</u>	<u>-57 426</u>
	-425 907	-365 099
Redovisat värde vid årets slut	357 457	418 265

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Andelar HSB Stockholm	500	500
-Andelar SBC	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 000	4 000

Not 9 Kundfordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Hyses/medlemsfordringar	768 519	536 731
Kundfordringar	30 563	19 635
Osäker fordran	<u>-208 459</u>	<u>-208 459</u>
	590 623	347 907

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Brandkontoret	39 910	39 462
Home solutions	4 053	4 053
G4S	7 166	6 859
BÅ Konsult	47 045	47 045
Saltsjöstaden Förvaltning	6 897	6 871
Telia	41 177	41 177
Uppl intäkt hyra dec lokal 306	=	<u>241 042</u>
Summa	146 248	386 509

Not 11 Eget kapital

	<i>Inbetalade- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgift</i>	<i>Rep.fond yttre</i>	<i>Fritt eget- kapital</i>
Vid årets början	283 266	3 109 182	969 176	-6 951 227
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut</i> Årets resultat				682 674
Vid årets slut	283 266	3 109 182	969 176	-6 268 553

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	<u>68 051 003</u>	<u>69 051 003</u>
	68 051 003	69 051 003

Lånespecifikation

<i>Kreditgivare</i>	<i>Löptid</i>	<i>Belopp</i>	<i>Aktuell räntsats 13/12</i>
SEB 32849318	Fast ränta t o m 2015-10-28	14 492 743	2,64
SEB 32945503	90 dagars ränta	2 000 000	2,25
SEB 34150311	Fast ränta t o m 2015-08-28	10 217 236	3,14
SEB 35368809	Fast ränta t o m 2015-08-28	13 000 000	3,16
SEB 36947470	Fast ränta t o m 2016-11-28	14 170 512	2,64
SEB 36947586	Fast ränta t o m 2017-11-28	14 170 512	2,84
Summa		68 051 003	

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	69 067 803	69 067 803

Not 13 Skatteskulder

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Beräknad skatteskuld tax 13/tax 12	-	143 125
Underskott tax 12/tax 11	=	<u>141 342</u>
Summa	-	284 467

Not 14 Övriga skulder

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Moms	310 280	243 529
Fond för inre reparationer	6 312	6 312
Avräkning mot BÅ Konsult	=	<u>180</u>
Summa	316 592	250 021

Bilaga Byggnad och mark

Not Byggnader och mark

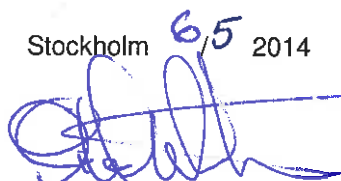
	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början byggnad	7 456 881	7 456 881
-Vid årets början förbättring	449 670	449 670
-Vid årets början ombyggnad fasad	3 068 000	3 068 000
-Vid årets början Fridhemsgatan 43	5 587 978	5 587 978
-Vid årets början Fridhemsgatan 47	8 498 653	8 498 653
-Vid årets början Fridhemsgatan 45	9 614 202	9 614 202
-Vid årets början Övre garage Fridhemsgatan	2 623 431	2 623 431
-Vid årets början Stambyte	22 168 972	22 168 972
-Vid årets början Vandrarhemmet	4 703 325	2 453 888
-Vid årets början Gården	11 000 817	-
-Vid årets början CarClean	710 649	-
-Vandrarhem etapp2	-	2 249 437
-Gården	-	11 000 817
-CarClean	-	710 649
-Mark	<u>750 000</u>	<u>750 000</u>
	76 632 578	76 632 578
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början byggnaden/förbättring	-6 067 086	-5 983 524
-Vid årets början ombyggnad fasaden	-1 585 118	-1 431 718
-Vid årets början Fridhemsgatan 43	-503 584	-402 526
-Vid årets början Fridhemsgatan 47	-499 942	-331 073
-Vid årets början Fridhemsgatan 45	-573 445	-382 265
-Vid årets början Övre garage	-163 202	-110 730
-Vid årets början Stambyte	-1 288 825	-856 849
-Vid årets början Vandrarhemmet	-119 014	-48 260
-Vid årets början CarClean	-7 106	-
-Årets avskrivning byggnad/förbättring	-83 561	-83 564
-Årets avskrivning ombyggnad fasaden	-153 400	-153 400
-Årets avskr. Fridhemsg , övre garage, vandrarhem etapp1	-1 053 007	-1 023 411
-Årets avskrivning Tätskikt gård	<u>-218 389</u>	-
	-12 315 679	-10 807 320
Redovisat värde vid årets slut	64 316 899	65 825 258
Taxeringsvärde byggnader:	56 200 000	56 800 000
Taxeringsvärde mark:	<u>42 904 000</u>	<u>41 113 000</u>
	99 104 000	97 913 000

Not 15 Upplupna kostnader

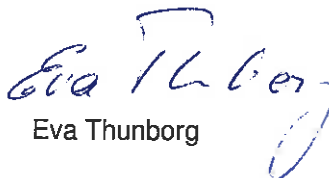
	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsaviserad avgift	1 007 668	703 428
Upplupen ränta	13 632	43 791
Telge Energi	34 888	42 369
Fortum	15 803	17 106
Fortum fjärrvärme	90 924	117 133
Städfirma Gösta Melin	6 164	6 044
Beräknad styrelsearvode	177 600	178 000
Soc avg styrelsearvode	55 802	55 927
Revisionsarvode	25 000	25 000
BÅ Konsult	-	<u>25 009</u>
Summa	1 427 481	1 213 807

Underskrifter

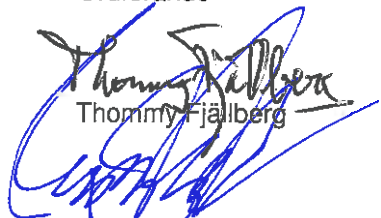
Stockholm ^{6/5} 2014



Mikael Westmark
Ordförande



Eva Thunborg



Tommy Fjällberg



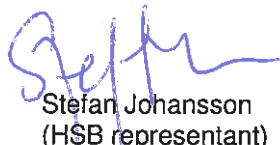
Tommy Karlsson



Robert Gselenyi



Martin Bergstrand



Stefan Johansson
(HSB representant)

Vår revisionsberättelse har avgivits den ^{8/5} 2014



Fredrik Mattsson
Medlemsrevisor



Jörgen Götehed
BoRevision

6/5

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ankaret 28 i Stockholm, org.nr. 702000-0472

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ankaret 28 i Stockholm 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 och kassaflöden 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 Ankaret 28 i Stockholm 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.

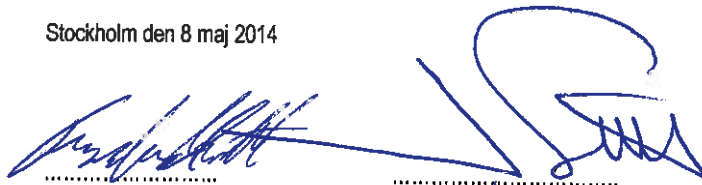
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 maj 2014



Fredrik Mattsson

Av föreningen vald
revisor

Jörgen Götehed

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor