

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Norrhöjden i Upplands Bro

Org.nr: 717000-0959

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:106 i Upplands-Bro kommun som består av tre byggnader. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1963.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 10 938 m². Från och med år 2013 har fastigheten nytt taxeringsvärde 87 952 tkr, varav byggnadsvärdet är 62 884 tkr och markvärdet 25 068 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, skadeståndsgaranti, förmögenhetsbrottsförsäkring samt kollektiv tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	143	8 981
Lokaler (inkl. förråd)	18	181
Garage	10	190
Parkeringsplatser	42	0
Summa	213	9 352

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fyra bostadslägenheter i föreningen ägs av Upplands-Bro Kommun (juridisk person). Föreningen har 2 st kommersiella lokaler upplåtna med hyresrätt (165 m²). Föreningen disponerar en lokal som styrelserum. Övriga lokaler avser förråd.

Fastighetsadresser

Ringvägen 12 och 14 samt Knektvägen 1

Förvaltning

Teknisk och administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm. Rolf Björinder har varit föreningens förvaltare. Trappstädning har enligt avtal utförts av ISS Sverige AB.

Organisation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Bo Frögéli	Ordförande
Marie-Louise Peters	Vice ordförande
Birgitta Seidl	Sekreterare
Ulla Gustafsson	Ledamot
Margareta Åsbrink	Ledamot
Camilla Suneson	HSB representant

Styrelsesuppleanter

Guy Spring
Richard Dahlqvist
Rolf Björinder

Avgående styrelseledamöter

Ulla Gustafsson
Birgitta Seidl
Margareta Åsbrink

Avgående styrelsesuppleanter

Guy Spring

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Bo Frögéli, MarieLouise Peters, Birgitta Seidl och Rolf Björinder, två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

Revisor

Bo Johansson

Revisorsuppleant

Britt-Marie Wermtun

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

Valberedning

Alice Eriksson Sammankallande
Blenda Heinze

Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie

Bo Frögéli

Suppleant

Marie-Louise Peters

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	5 912	5 825	5 700	5 608	5 333
Rörelseresultat, tkr	717	755	153	- 711	782
Årets resultat, tkr	588	576	-42	- 979	498
Balansomslutning, tkr	11 194	10 867	12 208	12 597	14 984
Belåning, kr/kvm	451	495	678	720	906
Fond för yttre underhåll, tkr	2 760	2 040	2 050	1 736	1 422
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	627	614	602	590	562

Mervärdesskatt

Föreningen är inte registrerad som frivilligt skatteskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför ingen avdragsrätt för ingående moms. Momsen utgör därför en kostnad för föreningen.

Föreningens lån

Föreningens långfristiga fastighetslån har under året amorterats med 224 tkr. En specifikation av föreningens nuvarande lån finns under noten 11.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2013-05-15. På stämman deltog 41st röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 157medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2013 hållit 10st protokollförda sammanträden.

Överlåtelser

Av föreningens 143 bostadslägenheter har 6st överlåtit under året. Den genomsnittliga köpeskillingen under året har varit 22 608 kr/m². Föregående år uppgick antalet överlåtelser till 13stoch den genomsnittliga köpeskillingen uppgick till 20 553kr/m².Föreningen har haft 3st lägenheter uthyrda i andra hand under året.

Nytt taxeringsvärde

Från och med år 2013 har fastigheten nytt taxeringsvärde 87 952 tkr, varav byggnadsvärdet är 62 884 tkr och markvärdet 25 068 tkr (tidigare 71 755 tkr, varav byggnadsvärde 51 327 tkr och markvärde 20 428 tkr).

Ombyggnad och underhåll

Utöver normalt löpande underhåll har källargolven målats om under året. I förebyggande syfte har även genomförts en stamspolning av föreningens samtliga 24 avloppsstammar. I samband med detta identifierades en förträngning i en av stammarna.

Styrelsens intention är sedan 2010 att föreningen successivt ska bygga upp en buffert för att möta en framtida stamåtgärd. Det sker genom årliga höjningar av avgifterna med minst 2% - utöver vad som är nödvändigt för att täcka föreningens löpande verksamhet.

Årlig besiktning

Besiktning av föreningens egendom genomfördes den 22 oktober 2013. Underhållsplanen har uppdaterats.

Information

Föreningen har en egen hemsida (www.hsb.se/norrastorstockholm/norrhojden).

Framtida utveckling

Budget för 2014

Budgeten visar på ett resultatutfall efter finansiella poster på 753 tkr. Beräknad överföring till yttre fond enligt föreningens underhållsplan uppgår till 859 tkr, varav 459 tkr avser avsättning till stamfond. Beräknad överföring från yttre fond uppgår till 9 tkr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifter med 2 % fr o m 2014-01-01.

Framtida underhåll/underhållsplan

Styrelsen arbetar löpande med att se över underhållsbehovet för föreningens fastigheter. F n pågår dessutom en utredning kring möjliga energibesparande åtgärder som förhoppningsvis kommer att resultera i att vi på sikt kan sänka föreningens energikostnader.

På gång är också införande av s k intern-TV under våren 2014. Det är en TV-kanal där föreningens medlemmar kan få aktuell information.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	1 256 475
Årets resultat	<u>588 491</u>
	1 844 967

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	1 844 967
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	197 518
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-400 000
Överföring till fond för yttre underhåll, stamfundsbuffert	<u>-341 681</u>
Balanserat resultat efter disposition	1 300 804

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	2 760 012
Årets förändring	<u>544 163</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014*	3 304 175

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

* varav stamfundsbuffert 666 223

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 912 155	5 824 770
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-4 178 438	-4 225 834
Planerat underhåll		-197 518	0
Fastighetsskatt		-186 550	-210 745
Avskrivningar	Not 3	<u>-632 914</u>	<u>-632 914</u>
Summa fastighetskostnader		-5 195 420	-5 069 493
Rörelseresultat		716 735	755 277
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	45 442	42 745
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-173 686</u>	<u>-222 221</u>
Summa finansiella poster		-128 244	-179 476
Årets resultat		588 491	575 801

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 6	6 370 445	7 003 359
Mark		649 600	649 600
Inventarier	Not 7	0	0
Summa anläggningstillgångar		<u>7 020 045</u>	<u>7 652 959</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		3 000	9 809
Avräkningskonto HSB		1 806 804	900 942
Övriga fordringar	Not 8	19 460	4 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>260 651</u>	<u>266 276</u>
		2 089 915	1 181 406

Kassa och bank	Not 10	2 084 234	2 032 991
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 174 149</u>	<u>3 214 397</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>11 194 194</u>	<u>10 867 356</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		976 315	976 315
Fond för yttre underhåll		2 760 012	2 039 754
		<u>3 736 327</u>	<u>3 016 069</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 256 475	1 400 932
Årets resultat		588 491	575 801
		<u>1 844 967</u>	<u>1 976 733</u>
Summa eget kapital		<u>5 581 294</u>	<u>4 992 802</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 994 524	4 218 516
		<u>3 994 524</u>	<u>4 218 516</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	223 992	223 992
Leverantörsskulder		625 686	648 423
Skatteskulder		0	10 941
Fond för inre underhåll		405 735	416 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	362 963	355 854
		<u>1 618 376</u>	<u>1 656 038</u>
Summa skulder		<u>5 612 900</u>	<u>5 874 554</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>11 194 194</u>	<u>10 867 356</u>

Ställda panter för skulder till kreditinstitut	Not 15	6 811 000	6 811 000
--	--------	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
---------------------	--	------	------

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	Rak	41	2038
Ombyggnader	Rak	22	2019
Inventarier	Rak	15	2019

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning 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 9 364 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 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	55 000	50 000
Mötesarvoden	33 300	34 200
Arvode föreningsvald revisor	8 000	7 000
Kostnad för konferenser	0	9 375
Sociala kostnader	18 357	17 916
Summa	114 657	118 491

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	5 626 704	5 518 006
	Hysesintäkter lokaler	175 120	174 856
	Hysesintäkter garage och p-platser	121 440	121 440
	Övriga intäkter	16 624	39 582
	Brutto	5 939 888	5 853 884
	Avsatt till inre fond	-27 100	-27 100
	Avgiftsbortfall bostäder	0	-1 606
	Hysesbortfall lokaler	-368	-276
	Hysesbortfall garage och p-platser	-264	-132
		5 912 155	5 824 770
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	640 045	605 318
	Löpande underhåll	466 241	735 775
	El	310 277	245 682
	Uppvärmning	1 051 152	931 142
	Vatten	247 784	234 407
	Sophämtning	159 540	199 380
	Fastighetsförsäkring	115 473	109 976
	Städning	179 257	182 841
	Förvaltningskostnader	323 596	365 587
	Extern revision	10 063	9 888
	Personalkostnader	114 657	118 491
	Övrig drift	560 353	487 347
		4 178 438	4 225 834
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	137 955	137 955
	Om- och tillbyggnad	494 959	494 959
		632 914	632 914
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	987	1 024
	Ränteintäkter skattekonto	39	0
	Ränteintäkter fasträntekonto	0	41 535
	Ränteintäkter bankkonto	44 019	0
	Övriga ränteintäkter	397	187
		45 442	42 745
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	173 686	222 188
	Räntekostnader skattekonto	0	33
		173 686	222 221

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 922 000	6 922 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 922 000	6 922 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 417 965	-3 280 010
Årets avskrivningar	-137 955	-137 955
Utgående avskrivningar	-3 555 920	-3 417 965
Bokfört värde byggnader	3 366 080	3 504 035
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	12 174 152	12 174 152
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 174 152	12 174 152
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 674 828	-8 179 869
Årets avskrivningar	-494 959	-494 959
Utgående avskrivningar	-9 169 787	-8 674 828
Bokfört värde ombyggnader	3 004 365	3 499 324
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	6 370 445	7 003 359
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	62 000 000	50 000 000
Byggnad - lokaler	884 000	1 327 000
	62 884 000	51 327 000
Mark - bostäder	24 600 000	20 200 000
Mark - lokaler	468 000	228 000
	25 068 000	20 428 000
Taxvärde totalt	87 952 000	71 755 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	104 880	104 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 880	104 880
Ingående avskrivningar	-104 880	-104 880
Utgående avskrivningar	-104 880	-104 880

Noter		2013-12-31	2012-12-31		
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar		13 254	0		
Skattekonto		175	136		
Övriga fordringar		6 031	4 243		
		19 460	4 379		
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		127 021	115 473		
Kabel-Tv		23 760	23 248		
Medlemmarnas hushållsel		82 753	84 159		
Övrigt		27 117	43 396		
		260 651	266 276		
Not 10 Kassa och bank					
Swedbank		13 969	6 722		
Riksgäldspar		28 837	28 625		
SBAB		2 041 428	1 997 644		
		2 084 234	2 032 991		
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	976 315	2 039 754	1 400 932	575 801	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		720 258	-144 457	-575 801	
Årets resultat				588 491	
Belopp vid årets slut	976 315	2 760 012	1 256 475	588 491	
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	947885	4,02%	2015-04-30	4 218 516	223 992
				4 218 516	223 992
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2013-12-31					3 994 524
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 098 556

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	223 992	223 992
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	324 328	315 693
Upplupna räntekostnader	28 735	30 261
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 900	9 900
	362 963	355 854
Not 15 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	6 811 000	6 811 000
Varav i eget förvar	0	0
	6 811 000	6 811 000

Kungsängen den

Bo Frögeli

Birgitta Seidl

Ulla Gustafsson

Marie Louise Peters

Camilla Suneson

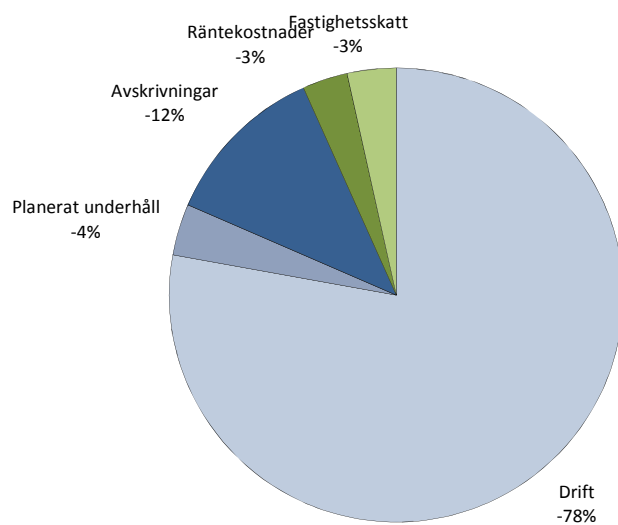
Margareta Åsbrink

Vår revisionsberättelse har - - - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

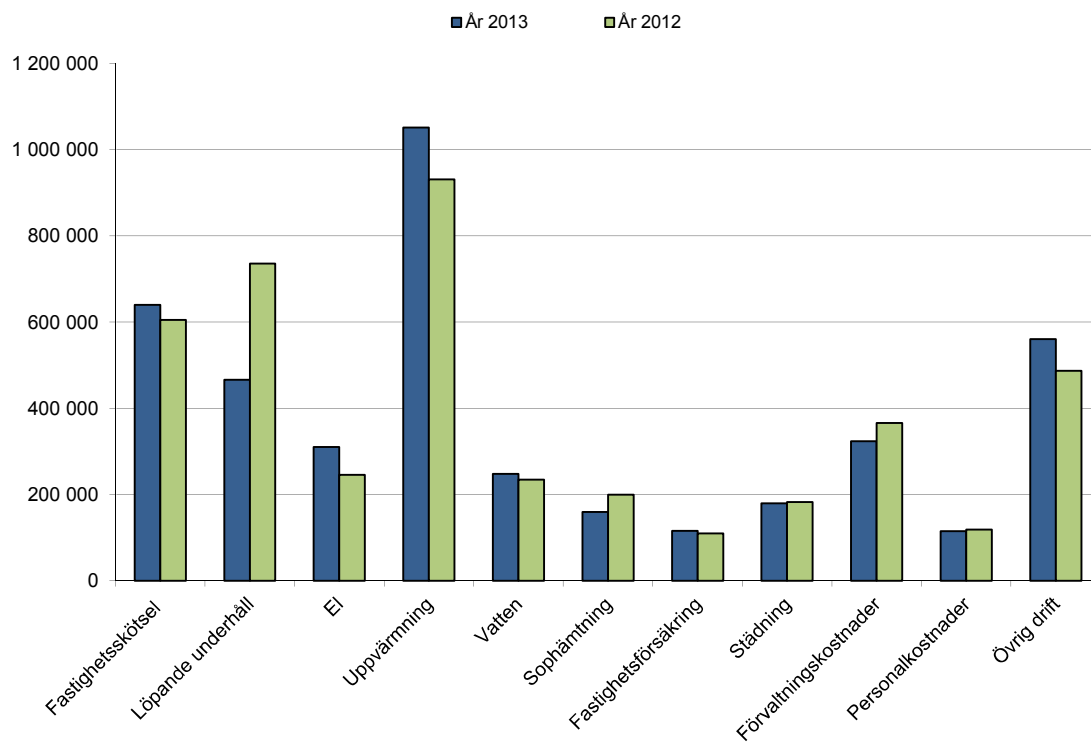
Bo Johansson
Av stämman vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Norrhöjden, org.nr. 717000-0959

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrhöjden 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 Norrhöjden 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.

Stockholm den / 2014

Bo Johansson

Av föreningen vald
revisor

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

Till Revisorn i HSB Brf Norrhöjden i Upplands-Bro

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Norrhöjden i Upplands-Bro för det räkenskapsår som avslutas den 31/12 2013. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 5:12a). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om föreningen är att betrakta som oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.

Stockholm den / 2014

HSB Brf Norrhöjden i Upplands-Bro

Styrelsens ordförande