

# Årsredovisning

Styrelsen för  
HSB Brf Optimus i Upplands Väsby

Org.nr: 716419-8462

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

# Förvaltningsberättelse

## Allmänt om verksamheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Vilunda 11:1 i Upplands Väsby kommun. Byggnaden, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1989. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 819 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet är 59 004 tkr, varav byggnadsvärdet är 42 486 tkr och markvärdet 16 518 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	70	5387
Lokaler (inkl. förråd)	14	750
Garage	52	
Summa	136	6 137

Fastighetsadresser

Kvarnvägen 2

Björkvallatorget 1

Björkvallavägen 2A

Björkvallavägen 2C

Centralvägen 7

Förvaltning

- Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel under 2014 Renew.
- Administrativ förvaltning har enligt avtal skötts av HSB Norra Stor-Stockholm.
- Förvaltare Erika Landgren. HSB.
- Trappstädning har utförts av AMBI-Städvård AB.

## Medlemsinformation

### Styrelse

#### Ordinarie styrelseledamöter

Sören Gustafsson Ordförande/studieorg

Stefan Niklasson Vice ordförande,

fastighetsansvarig

Ulla Bruckner Sekreterare

Jenny Edlund Webbansvarig, garage, nycklar

Elisabeth Cederlöf Kassör

Maija-Liisa Kontakt med Renew,

Annunen lokalansvarig

Erika Landgren HSB-representant

#### Avgående styrelseledamöter

Ulla Bruckner

Maija-Liisa Annunen

Elisabeth Cederlöf

### Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Sören Gustavsson, Stefan Niklasson, Elisabeth Cederlöf och Erika Landgren två i förening.

### Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer

#### Revisor

P-O Bergman

#### Revisorsuppleant

Tommy Petersson

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

### Valberedning

Edith Rodeby

Sammanställande

Britt Öberg

Christer Holm

### Representation HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

#### Ordinarie

Sören Gustavsson

#### Suppleant

Maija-Liisa Annunen

## Flerårsöversikt

<b>Ekonomisk flerårsöversikt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning, tkr	6 111	6 049	6 039	6 033	6 094
Rörelseresultat, tkr	-1	1 649	3 319	2 613	2 260
Årets resultat, tkr	-1 441	113	1 487	734	494
Balansomslutning, tkr	72 497	72 846	73 667	73 423	73 415
Avgifts- & hyresbortfall, %	0,5	0,32	0,28	0,37	0,28
Soliditet, %	33	34,8	34,2	32,3	31,3
Fond för yttre underhåll, tkr	4 207	3 989	3 803	3 670	3 515
Belåning, kr/kvm	8 817	8 631	8 817	9 003	9 142
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	816	816	816	816	816

### Mervärdesskatt

Föreningen momsregistrerades under 2013 som frivilligt skatteskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler vilket ger en avdragsrätt på 4,5 % på gemensamma inköp och kostnader.

### Styrelsens kommentarer

Föreningen visar ett negativt resultat på 1 441 578 kr. Av underskottet är 500 300 kr föranlett av metodbyte av avskrivningsmetod på grund av nya redovisningsregler. Föreningen tillämpade tidigare progressiv metod för avskrivning av byggnaden, vilket inte längre är tillåtet.

Den enskilt största kostnadsposten är räntekostnader 1 451 947 kr (1 542 507 kr).

Uppvärmningskostnaderna uppgår till 906 417 kr (1 008 155 kr). Lånen har under året amorterats med 1 000 000 kr.

Vi har under året upplånat 2 mkr för renovering/värmeåtervinning av undercentralen. En del av föreningens kostnader kan påverkas i positiv riktning med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder varmvatten, hur vi vädrar och att vi sorterar våra sopor på rätt sätt så är det möjligt att sänka kostnaderna. Alla föreningens kostnader betalas av medlemmarna via månadsavgiften. Lägre kostnader kan påverka avgiften.

## Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2014-05-06. På stämman deltog 23 st röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 90 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

### Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2014 hållit 14 st protokollförda sammanträden.

### Ombyggnad och underhåll

Under året har det färdigställts en rad olika projekt.

En helt ny undercentral, det innebär att vi nu tar tillvara på överskottsvärme i fastigheten.

Besparingen beräknas till ca 350-400.000 kr årligen.

Det mesta av vårt varmvatten kan vi nu producera själva, anläggningen är dessutom förberedd så att vi, när vi önskar, kan koppla på solpaneler.

Tomten runt fastigheten har iordningställts; jord, blommor, ny sandlåda och en flaggstång har blivit uppsatt. Denna fungerar även som julutsmyckning med LED belysning.

En rad av utebelysningen är även den bytts till LED. Vi kommer under 2015 att fortsätta byta ut belysning - även detta till LED. Besparingarna vi gör här är betydande, både för vår ekonomi såväl som den minskning som vi tillsammans åstadkommer med att få ner koldioxidutsläppen.

Garaget; p-rutorna blev ommålade (garanti) samt att vi har satt in en ny garagedörr.

Plåtdörrarna i garaget är ommålade.

Runt fastigheten har även här blivit ommålat, vi ser nu över att kunna ta in offerter på ommålning av plåten på våra tak, detta är avsatt pengar för i budgeten.

Vi har en bra ekonomi i föreningen och det innebär att någon höjning av avgifterna inte behöver göras detta år heller. Ingen höjning har behövt göras på de senaste 15 åren.

Amortering görs med minst 500.000 kr per år.

Hemsidan [www.brfoptimus.se](http://www.brfoptimus.se) har fått ett litet nytt utseende och styrelsen arbetar på att den kommer att innehålla mer information framöver.

Några större underhåll utöver målning är inte planerade då vi anser att vår fastighet är i bra skick. Problem som var under året, värmen i lägenheter, backventiler i vattenutkastare ska nu vara åtgärdat.

Vi har haft problem med illa lukt från sopnedkastet på Björkvallavägen 2 c som vi har försökt åtgärda. Till sist vill vi påminna om vårt återvinningsrum, det är av största vikt att vi tillsammans ansvarar för att rätt sopor hamnar i rätt behållare och att vi viker ihop kartonger etc.

En ny hyresgäst på lokalsidan har tillkommit, det är en bokföringsbyrå. Kontraktet löper på 3 år och vi kunde på så vis öka intäkterna per m<sup>2</sup> (ca 90.000 kr år).

Och till sist, det är nu viktigt att vi tänker på vädringen av våra lägenheter, perioden oktober till april, korta vädringsperioder. Detta för att återvinningen skall fungera optimalt. Om man tycker det är för varmt, så ställ ner elementen. Max värmen är nu satt till 22,5 grader.

#### Årlig besiktning

Besiktning har genomförts tillsammans med förvaltaren.

#### Avgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår oförändrat till 816 kronor/m<sup>2</sup>.

#### Överlåtelse

Av föreningens 70 bostadslägenheter har 4 st sålts samt en överlåtelse. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### Övriga händelser

Teknisk förvaltare för 2014 är Renew Service AB.

Avtal för vinter- och sommarsäsongen 2015 gällande markskötseln är tecknade med Renew Service AB.

#### Budget för 2015

Budgeterat resultat efter finansiella poster är 336 tkr.

Enligt styrelsens beslut kommer ingen avgiftshöjning att ske för 2015.

Våra lån har omförhandlats under 2014. Det innebär att vi får lägre räntekostnader de närmaste åren. För att kunna fortsätta denna goda trend krävs att vi alla respekterar och agerar enligt de regler som gäller för bland annat brandskydd och återvinningscentralerna.

#### Underhållsplan

Det planerade underhållet som syftar till att ha lång livslängd på föreningens tillgångar finns med i underhållsplanen.

## Resultatdisposition

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	7 398 486
Årets resultat	<u>-1 441 578</u>
	5 956 908

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	5 956 908
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	986 504
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-213 270</u>
Balanserat resultat efter disposition	6 730 142

### Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	4 206 799
Årets förändring	<u>-773 234</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2015	3 433 565

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2014-01-01 2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 2013-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>6 110 886</b>	<b>6 049 558</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-4 171 608	-3 995 433
Planerat underhåll	Not 3	-986 504	0
Övriga externa kostnader		-119 765	-50 824
Personalkostnader	Not 4	-104 886	-121 013
Avskrivningar	Not 5	-729 486	-232 783
Summa fastighetskostnader		<u>-6 112 249</u>	<u>-4 400 053</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 364</b>	<b>1 649 505</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	11 733	6 312
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 451 947	-1 542 507
Summa finansiella poster		<u>-1 440 214</u>	<u>-1 536 195</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 441 578</b>	<b>113 310</b>

## Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 8	68 571 683	69 301 169
Mark		2 070 000	2 070 000
Summa anläggningstillgångar		<u>70 641 683</u>	<u>71 371 169</u>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		67 111	0
Avräkningskonto HSB		1 340 364	890 963
Skattefordringar		0	8 678
Övriga fordringar	Not 9	1 111	1 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>102 794</u>	<u>115 622</u>
		1 511 380	1 016 499

Kassa och bank	Not 11	343 530	458 597
----------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 854 910</u>	<u>1 475 096</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

#### Summa tillgångar

72 496 593      72 846 265



## Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

Not 12

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

13 735 021

13 735 021

Fond för yttre underhåll

4 206 799

3 988 799

17 941 820

17 723 820

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 398 486

7 503 176

Årets resultat

-1 441 578

113 310

5 956 908

7 616 486

Summa eget kapital

23 898 728

25 340 306

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

47 499 891

46 499 891

47 499 891

46 499 891

##### *Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

257 737

282 797

Skatteskulder

25 288

0

Fond för inre underhåll

75 852

75 852

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

100 867

103 620

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

638 230

543 799

1 097 974

1 006 068

Summa skulder

48 597 865

47 505 959

#### Summa eget kapital och skulder

72 496 593

72 846 265

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 16

66 201 000

66 201 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

## Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Eftersom 2014 är det första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1, kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret 2014 och det närmast föregående.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,05	2108

### Pågående ombyggnad

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

### 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 39 129 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 217 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

<b>Noter</b>		<b>2014-01-01</b> <b>2014-12-31</b>	<b>2013-01-01</b> <b>2013-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter bostäder		4 397 712	4 397 712
Årsavgifter lokaler		844 191	883 380
Hysesintäkter lokaler		493 794	443 992
Hysesintäkter garage och p-platser		235 133	235 600
Övriga intäkter		172 460	108 482
<b>Brutto</b>		<b>6 143 290</b>	<b>6 069 166</b>
Hysesbortfall lokaler		-27 871	-14 808
Hysesbortfall garage och p-platser		-4 533	-4 800
		<b>6 110 886</b>	<b>6 049 558</b>
<b>Not 2 Drift</b>			
Fastighetsskötsel		293 709	286 335
Löpande underhåll		1 762 177	1 579 528
El		242 147	229 883
Uppvärmning		664 570	778 272
Vatten		161 783	170 859
Sophämtning		154 146	137 414
Fastighetsförsäkring		60 831	55 304
Städning		73 764	80 332
Förvaltningskostnader		199 740	196 589
Extern revision		7 854	7 825
Fastighetsskatt		184 246	262 120
Övrig drift		366 640	210 972
		<b>4 171 608</b>	<b>3 995 433</b>
<b>Not 3 Planerat underhåll</b>			
Underhåll av installationer, Värme		700 000	0
Underhåll av installationer, Ventilation		82 444	0
Underhåll av huskropp utvändigt, Tak		127 839	0
Övrigt underhåll		76 221	0
		<b>986 504</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Personalkostnader</b>			
Arvode styrelsen		88 500	99 250
Revisionsarvode		2 500	2 500
Sociala avgifter		13 886	18 893
Övriga personalkostnader		0	370
		<b>104 886</b>	<b>121 013</b>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>			
Byggnader		729 486	223 378
Om- och tillbyggnad		0	9 405
		<b>729 486</b>	<b>232 783</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>			
Ränteintäkter avräkningskonto HSB		1 006	567
Ränteintäkter skattekonto		315	0
Ränteintäkter fasträntekonto		0	2 322
Ränteintäkter bankkonto		10 117	3 231
Övriga ränteintäkter		294	192
		<b>11 733</b>	<b>6 312</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>			
Räntekostnader långfristiga skulder		1 449 863	1 539 514
Räntekostnader skattekonto		0	168
Ovriga räntekostnader		2 084	2 825
		<b>1 451 947</b>	<b>1 542 507</b>

<b>Noter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Not 8 Byggnader och ombyggnader</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	73 099 991	73 099 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>73 099 991</u>	<u>73 099 991</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 798 822	-3 575 444
Årets avskrivningar	-729 486	-223 378
Utgående avskrivningar	<u>-4 528 308</u>	<u>-3 798 822</u>
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>68 571 683</b>	<b>69 301 169</b>
<b>Ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	188 100	188 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>188 100</u>	<u>188 100</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-188 100	-178 695
Årets avskrivningar	0	-9 405
Utgående avskrivningar	<u>-188 100</u>	<u>-188 100</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader</b>	<b>68 571 683</b>	<b>69 301 169</b>
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
Byggnad - lokaler	<u>3 486 000</u>	<u>3 486 000</u>
	42 486 000	42 486 000
Mark - bostäder	13 400 000	13 400 000
Mark - lokaler	<u>3 118 000</u>	<u>3 118 000</u>
	16 518 000	16 518 000
<b>Taxvärde totalt</b>	<b>59 004 000</b>	<b>59 004 000</b>

Noter		2014-12-31	2013-12-31		
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		1 111	123		
Övriga fordringar		0	1 113		
		<b>1 111</b>	<b>1 236</b>		
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Försäkring		48 352	60 831		
Kabel-Tv		14 623	14 452		
Övrigt		39 819	40 339		
		<b>102 794</b>	<b>115 622</b>		
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
SBAB		10 675	0		
Swedbank		332 855	187 971		
Nordea		0	270 626		
		<b>343 530</b>	<b>458 597</b>		
<b>Not 12 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	13 735 021	0	3 988 799	7 503 176	113 310
Vinstdisp enl. stämmobeslut			218 000	-104 690	-113 310
Årets resultat					-1 441 578
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>13 735 021</b>	<b>0</b>	<b>4 206 799</b>	<b>7 398 486</b>	<b>-1 441 578</b>
<b>Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	3978-84-14753	4,82%	2016-03-21	4 025 000	0
Swedbank Hypotek	2853412332	2,81%	2015-02-27	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412340	2,92%	2016-01-27	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412381	3,06%	2017-01-27	8 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412423	3,19%	2018-01-25	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2853412449	1,40%	2015-03-28	4 474 891	0
Swedbank Hypotek	2854914518	1,40%	2015-03-28	1 000 000	0
				<b>47 499 891</b>	<b>0</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2014-12-31					47 499 891
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					47 499 891

<b>Noter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdesskatt	33 714	79 820
Övriga kortfristiga skulder	67 153	23 800
	<b>100 867</b>	<b>103 620</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	405 317	322 860
Upplupna räntekostnader	86 208	86 708
Upplupen el	31 931	17 454
Upplupen värme	77 890	102 327
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 884	14 450
	<b>638 230</b>	<b>543 799</b>
<b>Not 16 Ställda pantar för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	66 201 000	66 201 000
Varav i eget förvar	0	0
	<b>66 201 000</b>	<b>66 201 000</b>

Upplands Väsby 2015-03-09

Sören Gustafsson

Stefan Niklasson

Ulla Bruckner

Jenny Edlund

Elisabeth Cederlöf

Maija-Liisa Annunen

Erika Landgren

Vår revisionsberättelse har 2015-03-09 avgivits beträffande denna årsredovisning

P-O Bergman  
Av stämman vald revisor

Erik Davidsson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Optimus, org.nr. 716419-8462

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Optimus för år 2014.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Optimus för år 2014.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner 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 2015-03-09

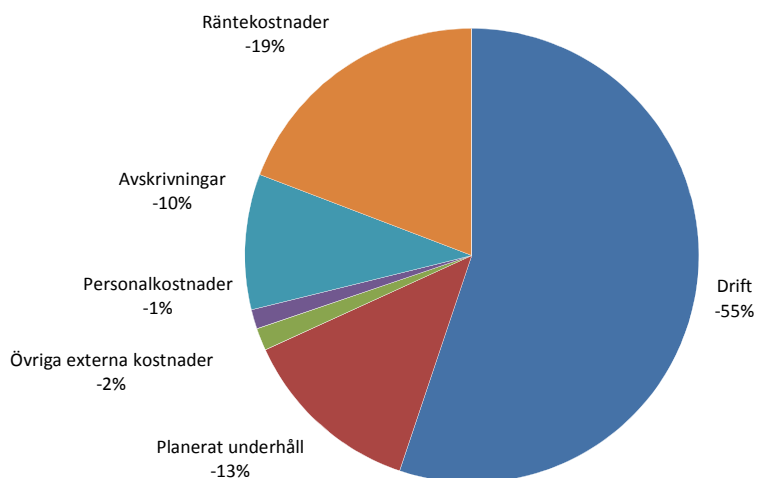
P-O Bergman

Av föreningen vald  
revisor

Erik Davidsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

