

Årsredovisning

2013-07-01 – 2014-06-30

Brf Sparven 5



5
Ju
AN
Be

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)
Mail: backoffice@deloitte.se
www.deloitte.se

4 P4
AN
BL
10

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet/er

Byggnad

Föreningen förvärvade 2006-06-20 fastigheten Sparven 5 i Sundbybergs kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Tulegatan 2 och Grängsgatan 1. Fastigheten byggdes 1939 och har värdeår 1994.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 431 kvm, varav 1 633 kvm utgör lägenhetsyta och 798 kvm lokalyta. I föreningen finns 6 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende eller lokalhyresgäster.

Lägenhetsfördelning

3 st 1 rum och kök
19 st 1 rum och kök
10 st 2 rum och kök
4 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 5 uthyrda lokaler.

Väsentliga lokalavtal i föreningen är
Bilverkstad, avtal tills vidare
Restaurang, avtal till 2017-01-31
Konditori/bageri, avtal till 2016-09-30
Restaurang, avtal till 2014-09-30
Frisör, avtal till 2017-05-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 36 % av föreningens totala intäkter.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkrings AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningens fastighet bedömdes vara i bra skick vid förvärvet 2006 och därefter har inga större underhållsåtgärder utförts eller planerats för.

Till det planerade underhållet samlas medel via avskrivning av föreningens fastighet, vilket motsvarar 1,0 % av anskaffningsvärdet, ca 378 tkr per år.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-10-27 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2006-04-06.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag inte medlem i någon fastighetsorganisation.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 46 (46) medlemmar. Under året har fem (sex) överlåtelser skett.

Föreningen har vid årets slut inga bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Handwritten signatures and initials:
A
Y
AW
BZ

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma i 11 december 2013 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Zettergren	ledamot/Ordf
Alexander Woll	ledamot/Sekr
Johan Asplund	ledamot/Kassör
Fredrik Florenius	ledamot

Revisor

PwC Sverige AB med Niklas Jonsson och Robert Holm som ansvariga revisorer.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 7 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Inga större underhålls- eller andra åtgärder har genomförts på fastigheten.

Framtida utveckling

Under räkenskapsårets har det genomförts en besiktning av tak och fasader. Besiktningarna kommer att ligga till grund för underhålls-arbeten framöver.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

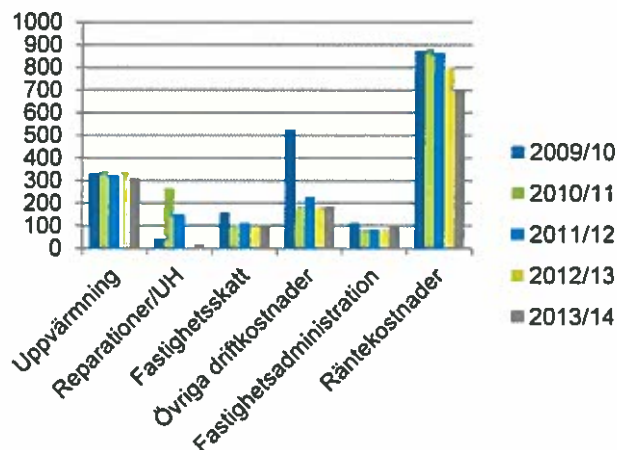
Föreningens resultat för år 2013/14 är 233 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2012/13 på 60 Kkr. Förändringen mellan åren beror både på ökade intäkter och minskade kostnader, främst minskade räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 394 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet 627 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

En bostadsrättsförening måste ha intäkter som överstiger de faktiska utgifterna (alla kostnader exklusive avskrivningar) och dessutom ha medel över för framtida underhåll samt eventuella amorteringar.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil. De flesta kostnader har förändrats marginellt jämfört med tidigare år.

Kostnadsutveckling



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2013/14 minskat kraftigt beroende på förändrade räntevillkor som gav lägre räntenivå på föreningens lån.

Handwritten signatures and initials: "y FF", "Jm", "AW", and "BZ".

Nyckeltal per bokslutsdagen	08/09	09/10	10/11	11/12	12/13
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	721	721	721	721	760
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 187	15 064	14 876	14 810	14 810
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	15 582	15 582	15 582	15 582	15 582
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,9	3,5	3,6	3,6	2,9
Fastighetens belåningsgrad, % *	47,7	47,6	47,3	47,5	48,2

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	- 1 531 851
Årets vinst	232 579
	-1 299 272
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	- 1 299 272
	-1 299 272

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

5
RF
AW
BL

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

4 PG
Tör
AN
BL

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna - då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten - består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten - består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten - utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

S
RA
AW
BZ

RESULTATRÄKNING

		2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 033 665	1 980 521
		<u>2 033 665</u>	<u>1 980 521</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-487 689	-510 455
Fastighetsförsäkring		-26 916	-24 079
Fastighetsavgift/-skatt		-95 792	-95 540
Fastighetsadministration	3	-101 228	-91 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-394 470</u>	<u>-394 470</u>
		-1 106 095	-1 115 690
Rörelseresultat		927 570	864 831
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		303	289
Räntekostnader		<u>-695 294</u>	<u>-805 243</u>
		-694 991	-804 954
Årets resultat		232 579	59 877

4 PF
AN
3/2

BALANSRÄKNING

2014-06-30

2013-06-30

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

50 156 859

50 534 502

Inventarier

5

70 599

87 426

50 227 458

50 621 928

Summa anläggningstillgångar

50 227 458

50 621 928

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran

59 209

34 267

Övriga fordringar

1 378

806

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

52 874

32 849

113 461

67 922

Kassa och bank

1 665 588

1 029 884

Summa omsättningstillgångar

1 779 049

1 097 806

SUMMA TILLGÅNGAR

52 006 507

51 719 734

5 84
AW
Tio
32

BALANSRÄKNING

	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		25 444 758	25 444 758
Upplåtelseavgifter		3 401 286	3 401 286
		<u>28 846 044</u>	<u>28 846 044</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 531 851	-1 591 728
Årets resultat		232 579	59 877
		<u>-1 299 272</u>	<u>-1 531 851</u>
Summa eget kapital		<u>27 546 772</u>	<u>27 314 193</u>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		24 184 000	24 184 000
Summa långfristiga skulder		<u>24 184 000</u>	<u>24 184 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		35 335	19 411
Övriga skulder		21 110	26 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	219 290	175 899
Summa kortfristiga skulder		<u>275 735</u>	<u>221 541</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 006 507	51 719 734

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	26 500 000	26 500 000
	<u>26 500 000</u>	<u>26 500 000</u>

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

5
AW
BL

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	927 570	864 831
Avskrivningar	394 470	394 470
Erhållen ränta mm	303	289
Erlagd ränta	-695 294	-805 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	627 049	454 347
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-20 597	38 916
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	15 924	-2 788
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	13 328	-103 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten	635 704	386 579
Finansieringsverksamheten		
Amortering långfristiga lån	0	-108 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-108 000
Förändring av likvida medel	635 704	278 579
Likvida medel vid årets början	1 029 884	751 305
Likvida medel vid årets slut	1 665 588	1 029 884

4
84
AW
TH
32

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1,0 %
Inventarier	10,0 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 217 kr per lägenhet.

För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga arvoden eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013/2014	2012/2013
	Årsavgifter	1 240 551	1 176 899
	Hyresintäkter, lokaler	734 598	734 591
	Övriga hyresintäkter	58 516	69 031
		2 033 665	1 980 521

Handwritten signatures and initials: 7, PA, AW, 32.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Driftskostnader	2013/2014	2012/2013
	Fastighetsskötsel och städning	49 857	48 137
	Sotning	10 937	4 328
	Reparation och underhåll	8 424	7 572
	El	35 575	31 676
	Fjärrvärme	275 580	305 667
	Vatten	49 821	55 773
	Sophantering	33 499	33 911
	Kabel-TV	23 996	23 391
		<u>487 689</u>	<u>510 455</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2013/2014	2012/2013
	Externa tjänster	8 671	5 280
	Kameral förvaltning	57 932	58 043
	Revision	21 940	21 119
	Bankkostnader	5 292	5 078
	Övriga kostnader	7 393	1 626
		<u>101 228</u>	<u>91 146</u>
Not 4	Byggnader och mark	2014-06-30	2013-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	<u>53 189 040</u>	<u>53 189 040</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>53 189 040</u>	<u>53 189 040</u>
	Ingående avskrivningar	-2 654 538	-2 276 895
	Årets avskrivningar	-377 643	-377 643
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 032 181</u>	<u>-2 654 538</u>
	Utgående redovisat värde	<u>50 156 859</u>	<u>50 534 502</u>
	Redovisat värde byggnader	34 732 038	35 109 681
	Redovisat värde mark	<u>15 424 821</u>	<u>15 424 821</u>
		<u>50 156 859</u>	<u>50 534 502</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	36 198 000	36 198 000
	varav byggnader:	22 427 000	22 427 000

5
RK
AW
PA
BL

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Inventarier	2014-06-30	2013-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	168 266	168 266
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 266	168 266
	Ingående avskrivningar	-80 840	-64 013
	Årets avskrivningar	-16 827	-16 827
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 667	-80 840
	Utgående redovisat värde	70 599	87 426

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-06-30	2013-06-30
	Försäkring	32 299	26 916
	Övriga förutbetalda kostnader	20 575	5 933
		52 874	32 849

Not 7	Eget kapital				
		Insatskapital	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	25 444 758	3 401 286	-1 591 728	59 877
	Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma			59 877	-59 877
	Årets vinst				232 579
	Belopp vid årets utgång	25 444 758	3 401 286	-1 531 851	232 579

Not 8	Långfristiga skulder	2014-06-30	2013-06-30
	Amortering efter 5 år	24 184 000	24 184 000
		24 184 000	24 184 000

Kreditgivare	Villkors-ändring	Ränta	Amortering 2013/14	Skuld per 2014-06-30
Stadshypotek	2015-06-01	3,14%		11 000 000
Stadshypotek	2017-04-30	2,68%		10 584 000
Stadshypotek	2014-08-20	2,35%		2 600 000
			0	24 184 000

7 F4
AW
B2

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-06-30	2013-06-30
	Upplupen ränta	57 463	82 986
	Revisionsarvode	17 000	17 000
	Förutbetalda hyror/avgifter	128 226	62 316
	Övriga upplupna kostnader	16 601	13 597
		219 290	175 899

Sundbyberg 2014-10-30


Björn Zettergren


Johan Asplund


Alexander Woll


Fredrik Florenius

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/11 2014.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sparven 5, org. nr 769613-3102

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparven 5 för räkenskapsår 2013-07-01-2014-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sparven 5 för räkenskapsår 2013-07-01-2014-06-30.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2014-11-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor