allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Sågverket i Växjö

Org nr 716403-7884

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Föreningens 32:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1987 på fastigheterna Sågverket 1 samt Gårdsby-Tofta 1:355 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Toftasjövägen 1-87 (udda nr).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 16 september 2004.

HSB-kod för bostadsrättsföreningar

Vid föreningsstämman den 27 maj 2015 beslutades att anta HSB-kod för bostadrättsföreningar. Koden är ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening. Koden ska också bidra till att bostadsrättsföreningen styrs på ett effektivt sätt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2017. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 22.

Styrelse

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Marianne Nilsson, ordförande
Ann Iversen vice ordförande
Emelie Hagblom Nakos, sekreterare
Anton Jonasson, har avgått 2018
Mattias Holmqvist
Doris Wall
Edin Basic
Martina Blomqvist Zampi, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Marianne Nilsson, Doris Wall och Anton Jonasson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Marianne Nilsson, Ann Iversen, Anton Johansson och Lars-Göran Hjertberg, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisorer har varit Lennart Värmby med Anna Maria Engdahl som suppleant valda vid förenings-stämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Marianne Nilsson med Anton Jonasson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carin Högstedt (sammankallande), Anna-Maria Engdahl och Karl-Åke Nilsson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost.

Under året har Lars-Göran Hjertberg varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

	antal	yta
1 rum	3	
2 rum	10	
3 rum	16	
4 rum	13	
5 rum	2	
Lägenheter bostadsrätt	44	3 390
Garage	18	
Bilplatser	14	

Gemensamma utrymmen
Föreningen har en gemensam kvarterslokal.

Försäkringar
Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Kronoberg. Föreningen har ett kollektivt bostadsrätts-tillägg sedan 1 juli 2012 som fortfarande gäller.

Uppvärmning och ventilation
Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är mekanisk till-/frånluft, som är gemensam för föreningen.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2001	Byte av fasad på kvarterslokal, förrådsbyggnader och garage samt ommålning av kvarterslokal, plåttak över loftgångar och stuprännor.
2003	Installation av fjärrvärme.
2003–05	Målning av garage, förråd och övriga träkonstruktioner.
2008	Samtliga ventilationsaggregat utbytta.
2008	Asfalten ersatt till stenläggning.
2009	Energideklaration.
2009	OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
2011	Brandsäkrat kvarterslokalen.
2012	Urgrävning och asfaltering runt södra garaget.
2015	OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
2015	Anläggning av ny lekplats.
2015	Fasad- och balkongrenovering av hörnorna mot sjön och en hörna på C-huset samt en gavel på A-huset.
2015-16	Fasadrenoveringar
2016	Halkbeklädnad av trappor med sträckplåt och textilmatta.
2016	Nivåjustering av brunnslock.

Miljöfrämjande åtgärder

- Investering av nya motorvärmare.
- Nytt torkskåp, lågenergi.
- Ny vattenpump.
- Miljövänlig trädgårdsskötsel.
- Källsortering.
- Nedsänkning av ström, 90 A till 60 A

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2017	2016	2015	2014	2013
Fjärrvärmeförbrukning i Mwh	417,7	349,1	395,3	338,9	343,2
Omräkning till normalår i Mwh 1)	440,4	376,8	426,7	346,5	350,9
Värmekostnad kr/kvm	77,5	75,31	71,37	67,45	69,89
Lokal- och bostadsytan är 3 390 kvm					
El i Mwh	41,9	45,5	46,1	46,0	45,7
Vatten i kbm	3 493	3 863	3 503	3 511	3 309
Kubikmeter per bostadsrätt	79	88	80	80	75

1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 16 mars 2017 av Gert Strandt.

Information om besiktningen: Balkonger, Fönster

Studie och fritidsverksamhet

- Städdagar, vår och höst.
- Pubafton vid tre tillfällen
- Lucia, 13 december.
- Styrelsen har varit på information om solenergi.
- Jubileumsfest för alla medlemmar
- Kurs för interna revisorer

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrade fr o m 1 januari 2017. Styrelsen har vidare beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad per 1 januari 2018.

2018-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 672 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 44 bostadsrätter har under året 4 (5) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 61 (60). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	2 302	2 299	2 305	2 288	2 227
Resultat efter finansiella poster (tkr)	533	-349	369	371	362
Balansomslutning (tkr)	20 887	20 934	22 597	20 662	20 674
Eget kapital (tkr)	4 236	3 703	4 052	3 682	3 311
Soliditet (%)	20,3	19,0	17,9	17,8	16,0
Taxeringsvärde (tkr)	25 561	25 561	22 012	22 012	22 012
-varav byggnad (tkr)	20 018	20 018	17 632	17 632	17 632
Likviditet (%)	173	131	173	218	153
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	672	672	672	672	653
Total låneskuld (tkr)	15 872	16 454	17 720	16 271	16 504
Låneskuld (kr/kvm*)	4 682	4 854	5 227	4 800	4 868
Underhållsfond (tkr)	2 915	2 570	2 451	2 163	1 648
Avskrivning (kr/kvm*)	147	334	137	130	87
Räntekostnader (kr/kvm*)	52	81	114	143	151

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

Förväntad framtida utveckling

Budget 2018

Budgeten visar överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 217 660 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 223 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2018	OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
2018	Balkonger
2018	Fönster
2018	Byte av stadgar

Förändringar i eget kapital

	Medlems-Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	746 997	0	2 570 392	734 219	-349 072
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-349 072	349 072
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			368 000	-368 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-23 233	23 233	
Årets resultat					533 263
Belopp vid årets utgång	746 997	0	2 915 159	40 380	533 263

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	385 147,00
Årets resultat	533 263,00
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-368 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	23 233,00
Summa till stämmans förfogande	**573 643,00**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**573 643,00**

allabrf.se

HSB – där möjligheterna bor

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 301 568	2 299 083
Summa rörelseintäkter		**2 301 568**	**2 299 083**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-810 764	-892 234
Övriga externa kostnader	Not 4	-173 904	-163 625
Underhåll enligt plan	Not 5	-23 233	-106 206
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-85 781	-79 432
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-496 798	-1 132 121
Summa rörelsekostnader		**-1 590 480**	**-2 373 618**
Rörelseresultat		**711 089**	**-74 535**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 827	-274 549
Summa finansiella poster		**-177 826**	**-274 537**
Årets resultat		**533 263**	**-349 072**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	533 263	-349 072
Reservering till fond för yttre underhåll	-368 000	-226 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	23 233	106 206
Överföring till balanserat resultat	**188 496**	**-468 866**

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 040 395	19 533 595
Inventarier och installationer	Not 9	10 794	14 392
Summa materiella anläggningstillgångar		19 051 189	19 547 987
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**19 051 689**	**19 548 487**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		2 075	134
Kundfordringar		0	2 063
Avräkningskonto HSB		1 783 637	1 013 310
Övriga kortfristiga fordringar		2 162	296 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	47 135	74 041
Summa kortfristiga fordringar		1 835 009	1 386 371
Kortfristiga placeringar			
Summa omsättningstillgångar		**1 835 009**	**1 386 371**
Summa tillgångar		**20 886 698**	**20 934 858**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		746 997	746 997
Fond för yttre underhåll		2 915 159	2 570 392
Summa bundet eget kapital		3 662 156	3 317 389
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		40 380	734 219
Årets resultat		533 263	-349 072
Summa fritt eget kapital		573 643	385 147
Summa eget kapital	Not 12	**4 235 799**	**3 702 536**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 589 802	16 171 690
Summa långfristiga skulder		15 589 802	16 171 690
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		281 888	281 888
Medlemmarnas inre fond	Not 14	375 549	359 187
Leverantörsskulder		81 273	120 821
Aktuell skatteskuld	Not 15	5 327	4 877
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	6 474	21 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	310 586	272 551
Summa kortfristiga skulder		1 061 097	1 060 632
Summa skulder		**16 650 899**	**17 232 322**
Summa eget kapital och skulder		**20 886 698**	**20 934 858**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,93 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner
Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 315 kronor per lägenhet 2017.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 7 687 kronor per lägenhet 2017.

För bostäder byggda 2007-2011 betalas halv fastighetsavgift 2017.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 12 466 000 kr.

allabrf.se
HSB – där möjligheterna bor

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	2 278 884	2 278 884
	Hyresintäkt garage och bilplatser	70 129	70 037
	Hyresintäkt övrigt	3 000	1 650
	Avsatt till inre fond	-58 800	-58 798
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 288	7 308
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	67	2
		2 301 568	**2 299 083**

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-75 736	-123 139
	El	-49 823	-59 384
	Uppvärmning	-262 881	-255 304
	Vatten	-134 585	-153 963
	Renhållning	-59 309	-58 123
	TV, bredband, iptelefoni	-22 426	-45 392
	Obligatoriska besiktningar	-521	-521
	Serviceavtal	0	-5 094
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-109 371	-112 604
	Försäkringar	-32 066	-25 251
	Fastighetsskatt	-61 470	-59 402
	Övriga driftskostnader	-2 576	5 943
		-810 764	**-892 234**

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 913	-8 538
	Förvaltningskostnader	-106 873	-109 957
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 405	-7 306
	Föreningsverksamhet	-5 169	-8 734
	Kontorsutrustning och -material	0	-448
	Förbrukningsinventarier	-12 248	-8 190
	Medlemsavgifter HSB	-18 236	-18 017
	Stämma och styrelse	-13 060	-2 436
		-173 904	**-163 625**

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	0	-50 106
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-56 100
	Underhåll mark och utemiljö	-23 233	0
		-23 233	**-106 206**

Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-41 890	-37 495
	Vicevärdsarvode	-24 000	-24 000
	Revisionsarvode	0	-2 000
	Sociala avgifter	-19 141	-15 937
	Utbildning	-750	0
		-85 781	**-79 432**

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-452 060	-471 416
	Markanläggningar	-41 140	-41 140
	Inventarier	-3 598	-10 120
	Restvärdesavskrivning	0	-609 445
		-496 798	**-1 132 121**

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2106	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 840 227	21 374 000
Omklassificering	0	2 352 919
Årets investering byggnader	0	-886 692
Ingående anskaffningsvärde mark	402 000	402 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	411 415	411 415
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**23 653 642**	**23 653 642**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 989 569	-3 518 153
Årets avskrivningar byggnader	-452 060	-471 416
Ingående avskrivningar markanläggningar	-130 478	-89 338
Årets avskrivningar markanläggningar	-41 140	-41 140
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-4 613 247**	**-4 120 047**
Utgående bokfört värde	**19 040 395**	**19 533 595**
Bokförda värden byggnader	18 398 598	18 850 658
Bokförda värden mark	402 000	402 000
Bokförda värden markanläggningar	239 797	280 937

Fastighetsbeteckning: **Sågverket 1 & Sågverket 3**

Taxeringsvärde	**Värdeår**	**Byggnad**	**Mark**	**Totalt**	**Föreg år**
Bostäder hyreshus	1 987	19 800 000	5 400 000	25 200 000	25 200 000
Lokaler	1 987	218 000	143 000	361 000	361 000
		20 018 000	**5 543 000**	**25 561 000**	**25 561 000**

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	71 169	76 079
Årets investeringar	0	17 990
Årets försäljning, utrangering	0	-22 900
Utgående anskaffningsvärden	71 169	71 169
Ingående avskrivningar	-56 777	-69 557
Årets avskrivningar	-3 598	-10 120
Årets försäljning, utrangering	0	22 900
Utgående avskrivningar	-60 375	-56 777
Utgående bokfört värde	**10 794**	**14 392**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	0	32 066
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	8 200	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	5 599	5 632
Förutbetald administration	0	24 703
Förutbetald fastighetsskötsel	0	4 443
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 336	7 198
	47 135	**74 041**

Not 12 Eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	746 997	0	2 570 392	734 219	-349 072
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-349 072	349 072
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			368 000	-368 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-23 233	23 233	
Årets Resultat					533 263
Belopp vid årets utgång	**746 997**	**0**	**2 915 159**	**40 380**	**533 263**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2020-10-30	1,10%	2020-10-30	3 763 000	107 516
Stadshypotek AB	2018-02-28	1,22%	2018-02-28	3 760 170	51 372
Stadshypotek AB	2018-09-01	1,06%	2018-09-01	3 704 520	75 000
Stadshypotek AB	2021-09-01	1,10%	2021-09-01	4 644 000	48 000
				15 871 690	**281 888**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**15 589 802**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,12%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 127 552
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	14 462 250
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

** 7 464 690 kr av föreningens lån har formellt en löptid på mindre än ett år och redovisas därför som kortfristig. Finansieringen är dock av långsiktig karaktäroch lånen omsätts vid förfall. Planerad amortering för den totala skulden är 126 372 kr.*

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	19 243 000	19 243 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	**19 243 000**	**19 243 000**

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	359 187	354 939
Avsättning	58 800	58 798
Uttag	-42 438	-54 549
	375 549	**359 187**

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	5 326	4 877
Slutskatteskuld föregående år	1	0
	5 327	**4 877**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	600	11 164
Arbetsgivaravgifter	628	10 144
Övriga kortfristiga skulder	5 246	0
	6 474	**21 308**

allabrf.se

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	43 890	6 000
Upplupna sociala avgifter	12 534	1 885
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	39 991	41 523
Upplupna räntekostnader	22 156	22 568
Upplupen revision	8 913	8 538
Upplupen fastighetsförvaltning	0	914
Förutbetalda årsavgifter och hyror	178 283	189 530
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 819	1 593
	310 586	**272 551**

0 Väsentliga händelser efter räkenskapensårets slut.

Föreningen planerar att utföra OVK samt renovera balkonger och eventuellt byta fönster.

Växjö 4/4 2018

Marianne Nilsson

Doris Wall

Edin Basic

Emilie Hagblom Nakos

Ann Iverssen

Martina Zampi

Mattias Holmqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018- 4 - 16

Anna Maria Engdahl
Revisor vald av föreningsstämman

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sågverket i Växjö, org.nr. 716403-7884

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sågverket i Växjö för år 2017.

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 2017 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.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sågverket i Växjö för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 16/4 2018

Camilla Bakklund	Anna Maria Engdahl
BoRevision i Sverige AB	Av föreningen vald revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

allabrf.se

Till revisorn i HSB Brf Sågverket i Växjö

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Sågverket i Växjö för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2017. 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 1 kap. 8 och 9 §§). 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 eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag eller en s k 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 eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Växjö den 4/4 2018

HSB Brf Sågverket i Växjö

.....

Styrelsens ordförande