

ÅRSREDOVISNING

Brf Hovsberg i Växjö

Org nr 769609-7943

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

Föreningens 5:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Växjö kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 2013 på fastigheten Svea 4 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hovsgatan 8. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 22 januari 2016.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2017. Extra stämma hölls den 15 november 2017. På stämmorna fattades enhälliga beslut om att anta nya stadgar anpassade till förändringar i "Lagen om ekonomiska föreningar".

Styrelsen har **t.o.m. föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Björn-Fredrik Tollin
George Horwath
Kerstin Gynnerstedt
Göran Sjödin
Marianne Helgé

Suppleant: Lars Gustafsson
Stefan Karlsson
Maria Elander
Paul Eriksson

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

Ordinarie ledamöter: Björn-Fredrik Tollin, ordförande
Göran Sjödin, vice ordförande
Kerstin Gynnerstedt
Marianne Helgé
Stefan Karlsson

Suppleant: Lars Gustafsson
Paul Eriksson
Fatima Bihorac *MB*

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen, två i förening av ledamöterna eller en av ledamöterna tillsammans med en suppleant, två i förening.

Revisor har varit Mikael Svensson, EY, vald vid föreningsstämman.

Valberedningen har bestått av Kaare Fransson (ordförande), Susanne Rohman, Sven Hallström, Catrine Rosenlund (t.o.m. 10 maj 2017) och Agnetha Magnusson (fr.o.m. 10 maj 2017).

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Peab Bostad AB (t.o.m. 30 juni 2017) samt HSB Sydost (fr.o.m. 1 juli 2017). Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av styrelsen samt en fastighetsskötare som har anställts på timbasis. HSB Sydost ombesörjer städning, snöskottning/halkbekämpning och nyckelhantering.

Föreningens lägenheter fördelas enligt följande:

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	8	
3 rum	15	
4 rum	21	
4-5 rum	1	
5 rum	3	
<u>5-6 rum</u>	<u>1</u>	
Lägenheter bostadsrätt	49	4 388
P-platser	10	
Garageplatser	34	

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Individuell mätning tillämpas för förbrukning av varmvatten, kallvatten och el.

Större underhåll, investeringar, OVK M.M.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2014	Uppfräschning miljöhus
2015	Upprättande av aktiv underhållsplan med HSB Sydost
2016	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2016	Nytt gruppavtal ComHem (TV, bredband och telefoni)
2016	Installation vägbom
2016	Informationstavlors uppsatta på området
2016	Införskaffande av nya brandsläckare
2016	Installation automatiska dörröppnare mellan garage och miljörum
2017	Inköp av hjärtstartare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar Kronoberg
- Man har även tecknat ett 1,5-årigt avtal med HSB Sydost gällande den ekonomiska förvaltningen
- Föreningens möteslokal har under 2017 utnyttjats för övernattnings under 40 nätter och för möten vid 47 tillfällen
- Nytt avtal med Stena Recycling AB har tecknats för tömning av förpackningar
- Föreningen har köpt in fyra hjärtstartare som har placerats i varje trappuppgång. I samband med detta anordnades hjärtstartarutbildning vid tre tillfällen under hösten 2017
- Ett stängsel har monterats vid häcken på norra gaveln (garageinfarten) för att skydda mot åverkan
- Sprickbesiktning har utförts ansvarig entreprenör på grannfastighetens nybyggnation mJ

Styrelsen bjöd in samtliga boende till en gemensam grillfest på innegården den 25 augusti 2018. Arrangemanget var uppskattat och cirka 50 boende deltog i festen. Föreningen har även, i samband med ett informationsmöte, bjudit in den tidigare journalisten Åke Svensson för en uppskattad föreläsning med bildvisning på temat "Gamla Växjö".

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

Årsavgiften var oförändrad under 2017. Styrelsen har beslutat om budget 2018 och kommer låta avgifterna vara oförändrade för 2018. 2018-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 608 kr/kvm inkl. värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 46 bostadsrätter har under året 3 lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 77. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. 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
Nettoomsättning (tkr)	3 405	3 353	3 275	3 323
Resultat efter finansiella poster	184	-98	-148	-2
Balansomslutning (tkr)	118 826	120 221	122 278	123 387
Eget kapital (tkr)	86 323	86 139	86 237	86 386
Soliditet (%)	73	72	71	70
Likviditet (%)	56	311	269	286
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	608	608	608	608
Total låneskuld (tkr)	31 790	33 350	35 069	35 431
Låneskuld (kr/kvm*)	7 245	7 600	7 992	8 157
Underhållsfond (tkr)	527	395	263	132
Avskrivning (kr/kvm*)	213	213	213	213
Räntekostnader (kr/kvm*)	204	250	233	257
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	0

*Bostadsrättsyta

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 886 072	9 950 000	394 920	6 057	-97 913
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-97 913	97 913
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			131 640	-131 640	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					183 670
Belopp vid årets utgång	75 886 072	9 950 000	526 560	-223 496	183 670

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	-91 854,70
Årets resultat	183 670,29
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-131 640,00
Summa till stämmans förfogande	-39 824,41

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	- 39 824,41
-------------------------	-------------

Resultaträkning

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 404 547	3 353 434
Summa rörelseintäkter		3 404 547	3 353 434
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 098 603	-1 168 660
Övriga externa kostnader	Not 4	-115 218	-117 660
Personalkostnader och arvode	Not 5	-161 712	-130 987
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-951 156	-935 766
Summa rörelsekostnader		-2 326 689	-2 353 073
Rörelseresultat		1 077 858	1 000 361
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-894 188	-1 098 274
Summa finansiella poster		-894 188	-1 098 274
Resultat efter finansiella poster		183 670	-97 913
Resultat före skatt		183 670	-97 913
Årets resultat		183 670	-97 913

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 118 052 836 118 988 602

Inventarier och installationer

Not 8 61 560 0

Summa materiella anläggningstillgångar

118 114 396 118 988 602

Summa anläggningstillgångar

118 114 396 118 988 602

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-,hyres och andra kundfordringar

28 512 0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 49 969 58 280

Summa kortfristiga fordringar

78 481 58 280

Kortfristiga placeringar

Bank

Not 10 632 801 1 173 755

Summa kassa och bank

632 801 1 173 755

Summa omsättningstillgångar

711 282 1 232 036

Summa tillgångar

118 825 678 120 220 638

m)

Balansräkning**2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	75 886 072	75 886 072
Upplåtelseavgifter	9 950 000	9 950 000
Fond för yttre underhåll	526 560	394 920
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>86 362 632</u>	<u>86 230 992</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-223 495	6 057
Årets resultat	183 670	-97 913
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-39 824</u>	<u>-91 856</u>

Summa eget kapitalNot 11 86 322 808 86 139 136**Skulder***Avsättningar*

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser enligt lagen (1967:531) om tryggnad av pensionsutfästelser m.m.	0	-2 400
	<u>0</u>	<u>-2 400</u>

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12 31 230 000	32 790 000
Övriga långfristiga skulder	0	-3 263
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>31 230 000</u>	<u>32 786 737</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	560 000	560 000
Leverantörsskulder	90 370	0
Skatteskulder	30 980	16 110
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 5 743	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 585 777	721 054
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 272 870</u>	<u>1 297 164</u>

Summa skulder32 502 870 34 083 901**Summa eget kapital och skulder**118 825 678 120 220 638

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 115 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,83 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr (0 kr) *ms*

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2017-12-31	2016-12-31
	Arsavgifter bostäder	2 667 372	2 667 372
	Hysesintäkt garage och bilplatser	279 400	275 380
	Hysesintäkt övrigt (gästrum)	9 600	7 800
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	155 989	163 783
	Årsavgift konsumtionsavgift el	141 279	149 534
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	146 205	80 605
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 696	7 761
	Övriga fakturerade kostnader (fjärrkontroll)	600	1 200
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	406	-1
		<u>3 404 547</u>	<u>3 353 434</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-72 651	-73 048
	El	-212 955	-223 929
	Uppvärmning	-235 198	-247 412
	Vatten	-128 268	-128 588
	Renhållning	-73 239	-87 149
	TV, bredband, iptelefoni	-135 517	-105 681
	Obligatoriska besiktningar, teknisk tillsyn	0	-12 494
	Serviceavtal	-43 933	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-11 907	-13 645
	Fastighetsskötsel och lokalvard	-119 041	-164 652
	Försäkringar	-30 229	-20 330
	Fastighetsskatt (15 770 kronor avser slutlig skatt för 2015)	-30 640	-15 770
	Periodiskt underhåll	0	-45 775
	Trivselkonto	0	-23 873
	Övriga driftskostnader	-5 025	-6 314
		<u>-1 098 603</u>	<u>1 168 660</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsmaterial	-60	-1 831
	Externt revisionsarvode	-15 000	-10 000
	Förvaltningskostnader	-69 196	-76 437
	Kostnader överlåtelse och pant	-896	0
	Föreningsverksamhet (kostnad för 2016 redovisas ovan under trivselkonto)	-9 028	0
	Kontorsutrustning och -material	-4 654	-2 116
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 123	-520
	Förbrukningsinventarier	-2 235	-3 309
	Stämma och styrelse	-9 352	-12 921
	Representation	0	-7 659
	Övriga lokalkostnader	-50	0
	Bankkostnader	-2 625	-2 867
		<u>-115 218</u>	<u>-117 660</u>
Not 5	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	<1	
	Arvode till styrelsen	-44 533	-101 500
	Löner för anställda	-68 000	0
	Sociala avgifter	-36 054	-29 487
	Utbildning	-13 125	0
		<u>-161 712</u>	<u>-130 987</u>
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-935 766	-935 766
	Maskiner och inventarier	-15 390	0
		<u>-951 156</u>	<u>-935 766</u>

(ml)

Not 7 Byggnader och mark		2017-12-31	2016-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		112 296 433	112 296 433		
Ingående anskaffningsvärde mark		9 639 967	9 639 967		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		121 936 400	121 936 400		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-2 947 798	-2 012 032		
Årets avskrivningar byggnader		-935 766	-935 766		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-3 883 564	-2 947 798		
Utgående bokfört värde		118 052 836	118 988 602		
Bokförda värden byggnader		108 412 869	109 348 635		
Bokförda värden mark		9 639 967	9 639 967		
Fastighetsbeteckning:	SVEA 4				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Hyreshus	2013	50 000 000	9 800 000	59 800 000	59 800 000
Lokaler	2013	1 549 000	0	1 549 000	1 549 000
		51 549 000	9 800 000	61 349 000	61 349 000

Not 8 Inventarier och installationer		2017-12-31	2016-12-31
Årets investeringar		76 950	0
Utgående anskaffningsvärden		76 950	0
Årets avskrivningar		-15 390	0
Utgående avskrivningar		-15 390	0
Utgående bokfört värde		61 560	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring		14 332	10 165
Förutbetald kabel-TV och bredband		34 637	34 043
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 000	14 073
		49 969	58 281

Not 10 Bank		2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken		632 801	1 173 755
		632 801	1 173 755

mj

Not 11 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 886 072	9 950 000	394 920	6 057	-97 913
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-97 913	97 913
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			131 640	-131 640	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					183 670
Belopp vid årets utgång	75 886 072	9 950 000	526 560	-223 496	183 670

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB*		3,10%	2018-06-30	11 520 000	120 000
Stadshypotek AB		3,65%	2021-06-30	11 520 000	120 000
Stadshypotek AB		1,25%	2020-06-30	8 050 000	120 000
Stadshypotek AB*		0,75%	2018-06-29	700 000	200 000
				31 790 000	560 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del*	31 230 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,78%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 240 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	28 990 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*12 220 000 kronor av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och anses då vara kortfristiga. Finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Planerad amortering för den kortfristiga delen av fastighetslånen är 320 000 kronor

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	36 153 950	36 153 950
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	36 153 950	36 153 950

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt*	3 099	0
Arbetsgivaravgifter*	2 644	0
	5 743	0

* 2016 redovisades personalens källskatt under rubrik avsättningar i balansräkningen.

Vidare redovisades arbetsgivaravgifterna för december 2016 under rubriken långfristiga skulder.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	29 900	51 023
Upplupna sociala avgifter	9 395	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	54 216	101 936
Upplupna räntekostnader	146 400	147 971
Upplupen revision	15 000	10 000
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	70 665	59 008
Förutbetalda årsavgifter och hyror	260 201	265 013
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	86 103
	<u>585 777</u>	<u>721 054</u>

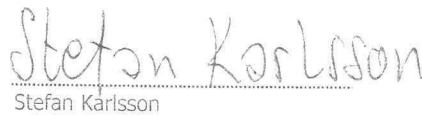
Växjö 18/4 2018


Björn-Fredrik Tollin


Göran Sjödin


Kerstin Gynnerstedt


Marianne Helgé


Stefan Karlsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-04-19


Mikael Svensson, EY
Revisor vald av föreningsstämman



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hovsberg i Växjö org.nr 769609-7943

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hovsberg i Växjö för år 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisorssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Hovsberg i Växjö för år 2017-01-01 - 2017-12-31 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 bemyndigande 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 19 april 2018



Mikael Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB