



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Dacke i Växjö  
Org nr 729500-1650

# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Dacke i Växjö

Org nr 729500-1650

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2017-01-01 – 2017-12-31**

Föreningens 54: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 1970 på fastigheten Dacke 2 i Växjö, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Nygatan 1 A-D.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 4 augusti 2004.

#### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2017. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 11.



## Styrelse

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

*Ordinarie ledamöter:* Elof Danielsson, ordförande  
Bitten Löfgren, vice ordförande  
Anders Bengtsson, sekreterare  
Birger Thour  
Pia Fridén, utsedd av HSB Sydost

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

*Ordinarie ledamöter:* Elof Danielsson, ordförande  
Bitten Löfgren, vice ordförande  
Anders Bengtsson, sekreterare  
Marcus Fransson  
Pia Fridén, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Elof Danielsson och Marcus Fransson.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Elof Danielsson, Anders Bengtsson och Pia Fridén, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

## Revisorer

Revisorer har varit Albin Gillberg med Danilo Kricak som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

## Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Anders Bengtsson med Elof Danielsson som ersättare.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Britt Adolfsson (ordförande) och Danilo Kricak.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Tillströms och trappstädningen av Suzanne Strigelius.

Under året har Albin Gillberg varit vicevärd.



### Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt fyra trapphus. Fastighetens areal är 1 246 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	5	
2 rum	10	
3 rum	<u>10</u>	
Lägenheter bostadsrätt	25	1 588
Lokaler hyresrätt	5	119,5
Garage	24	

### Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkring Kronoberg.

### Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Ventilationen är mekanisk frånluft, som är gemensam för föreningen.

### Större underhåll, investeringar, OVK m m.

1990	Radonmätning genomförd
2001	Ny tvättmaskin samt målning tvättstuga
2003	Ny garageport och nytt torkskåp har köpts in
2005	Takomläggning. Byte av värmeväxlare
2007	Byte av stammar samt badrumsrenovering
2010	Byte från 2-glas till 3-glasfönster inkl tilluftsventiler
2014	Byte till LED-belysning i trapphusen
2016	Ommålning garage och i källare
2017	Ommålning trapphus
2017	Byte av entrédörrar

### Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har sortering av matavfall. Byte till LED-armatur med rörelsevakt under 2016 kommer att spara energi.



### Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2017	2016	2015	2014	2013
Fjärrvärmeförbrukning i Mwh	198,4	188,4	179,0	179,1	199,4
Omräkning till normalår i Mwh 1)	209,2	195,3	193,2	207,2	206
Värmekostnad kr/kvm	73,2	83,34	76,90	76,00	80,90
Lokal- och bostadsytan är 1 707,5 kvm					
El i Mwh	20,2	22,4	23,5	22,9	22,6
Vatten i kbm	1 154	1 547	1 813	1 783	1 969
Kubikmeter per bostadsrätt	46	62	73	71	79

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

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 2 november 2017 av Elof Danielsson, Anders Bengtsson, Marcus Fransson och Bitten Löfgren.

#### Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2017. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften per 1 januari 2018.

2018-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 516,17 kr/kvm inkl värme och vatten.

### Medlemsinformation

Av föreningens 25 bostadsrätter har under året 3 (3) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 33 (31). 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

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning (tkr)	943	940	939	932	933
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-214	68	226	16	152
Balansomslutning (tkr)	5 797	6 177	6 274	6 211	6 496
Eget kapital (tkr)	3 693	3 906	3 841	3 614	3 598
Soliditet (%)	63,7	63,2	61,2	58,2	55,4
Taxeringsvärde (tkr)	14 155	14 155	11 762	11 762	11 762
-varav byggnad (tkr)	10 582	10 582	8 785	8 785	8 785
Likviditet (%)	118	220	210	154	141
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	516	516	516	516	531
Hysesintäkt lokaler 31/12 (kr/kvm)	275	326	326	323	320
Total låneskuld (tkr)	1 926	2 086	2 246	2 406	2 567
Låneskuld (kr/kvm*)	1 213	1 314	1 415	1 516	1 617
Underhållsfond (tkr)	1 358	1 770	1 938	1 938	2 138
Avskrivning (kr/kvm*)	79	79	79	83	116
Räntekostnader (kr/kvm*)	12	11	13	29	43
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	0	0

\*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.

## Förväntad framtida utveckling

### Budget 2018

Budgeten visar överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 8 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 45 000 kr.

### Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År                      Åtgärd

Inget planerat

### Stadgebyte

Föreningen planerar att byta stadgar under 2018.

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- Insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	320 800	0	1 769 924	1 749 839	65 722
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				65 722	-65 722
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 000	-1 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-412 500	412 500	
Årets resultat					-213 609
Belopp vid årets utgång	320 800	0	1 358 424	2 227 062	-213 609

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	1 815 561,59
Årets resultat	-213 608,57
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	412 500,00
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 013 453,02</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	2 013 453,02
-------------------------	--------------

**RESULTATRÄKNING**

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	943 493	939 952
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>943 493</b>	<b>939 952</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-433 730	-341 580
Övriga externa kostnader	Not 4	-65 462	-86 619
Underhåll enligt plan	Not 5	-412 500	-167 976
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-101 447	-137 212
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-125 435	-125 435
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 138 574</b>	<b>-858 821</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-195 081</b>	<b>81 130</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		680	1 285
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 208	-16 693
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-18 528</b>	<b>-15 408</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-213 609</b>	<b>65 722</b>

**Tilläggsupplysning**

Årets resultat		-213 609	65 722
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 000	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		412 500	167 976
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>197 891</b>	<b>233 698</b>

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
---------------	------------	------------

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	5 292 383	5 417 818
	<u>5 292 383</u>	<u>5 417 818</u>

**Summa materiella anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**Summa anläggningstillgångar**

<u>5 292 883</u>	<u>5 418 318</u>
------------------	------------------

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar

5 878	0
-------	---

Kundfordringar

2 325	886
-------	-----

Avräkningskonto HSB

464 731	531 594
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

1 003	2
-------	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	26 782	22 828
	<u>500 719</u>	<u>555 310</u>

**Summa kortfristiga fordringar**

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	0	200 000
	<u>0</u>	<u>200 000</u>

**Summa kortfristiga placeringar**

Kassa

2 900	3 000
-------	-------

**Summa kassa och bank**

<u>2 900</u>	<u>3 000</u>
--------------	--------------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>503 619</u>	<u>758 310</u>
----------------	----------------

**Summa tillgångar**

<u>5 796 502</u>	<u>6 176 628</u>
------------------	------------------





**Balansräkning** **2017-12-31**    **2016-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		320 800	320 800
Fond för yttre underhåll		1 358 424	1 769 924
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>1 679 224</u>	<u>2 090 724</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		2 227 062	1 749 839
Årets resultat		-213 609	65 722
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>2 013 453</u>	<u>1 815 562</u>

**Summa eget kapital**

Not 12 3 692 677    3 906 286

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 675 914	1 926 090
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>1 675 914</u>	<u>1 926 090</u>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		250 176	160 176
Leverantörsskulder		34 982	23 873
Aktuell skatteskuld	Not 14	2 918	2 852
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	29 692	20 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	110 142	136 436
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>427 911</u>	<u>344 252</u>

**Summa skulder**

2 103 825    2 270 342

**Summa eget kapital och skulder**

5 796 502    6 176 628





## 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 1,70 % 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 inspråkstagande 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 0 kr.



<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Årsavgifter bostäder	819 684	819 684
	Hysesintäkt lokaler	32 808	35 430
	Hysesintäkt garage och bilplatser	77 268	72 293
	Hysesintäkt övrigt	8 140	4 570
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 152	7 972
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	441	3
		<b>943 493</b>	<b>939 952</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-33 264	-7 849
	El	-31 380	-33 231
	Uppvärmning	-144 670	-142 315
	Vatten	-50 276	-58 133
	Renhållning	-26 435	-26 201
	TV, bredband, iptelefoni	-38 576	-25 792
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-53 588	-1 217
	Försäkringar	-16 087	-12 577
	Fastighetsskatt	-34 692	-33 520
	Övriga driftskostnader	-4 762	-745
		<b>-433 730</b>	<b>-341 580</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-8 913	-8 538
	Förvaltningskostnader	-36 608	-44 624
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 046	-7 972
	Konsulter	0	-11 578
	Medlemsavgifter HSB	-12 441	-12 293
	Stämma och styrelse	-1 455	-1 614
		<b>-65 462</b>	<b>-86 619</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-187 500	-129 976
	Underhåll övrigt	-225 000	-38 000
		<b>-412 500</b>	<b>-167 976</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-22 900	-21 400
	Löner för anställda	-29 110	-67 037
	Vicevärdsarvode	-23 830	-21 167
	Övriga arvoden	0	-7 500
	Övriga personalkostnader	-542	-500
	Revisionsarvode	1 300	-1 300
	Sociala avgifter	-26 365	-18 308
		<b>-101 447</b>	<b>-137 212</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-125 435	-125 435
		<b>-125 435</b>	<b>-125 435</b>

B

**Not 8 Byggnader och mark 2017-12-31 2016-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2089
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 396 738	7 396 738
Ingående anskaffningsvärde mark	265 000	265 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 661 738</b>	<b>7 661 738</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-2 243 920	-2 118 485
Årets avskrivningar byggnader	-125 435	-125 435
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 369 355</b>	<b>-2 243 920</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>5 292 383</b>	<b>5 417 818</b>
Bokförda värden byggnader	5 027 383	5 152 818
Bokförda värden mark	265 000	265 000

**Fastighetsbeteckning: Dacke 2**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	10 400 000	3 573 000	13 973 000	13 973 000
Lokaler	1970	182 000	0	182 000	182 000
		<b>10 582 000</b>	<b>3 573 000</b>	<b>14 155 000</b>	<b>14 155 000</b>

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	16 570	16 087
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 212	3 216
Förutbetald administration	0	3 125
Upplupna ränteintäkter	0	400
	<b>26 782</b>	<b>22 828</b>

**Not 11 Kortfristiga placeringar Löptid Räntesats**

Placering HSB 6 mån	0	200 000
	<b>0</b>	<b>200 000</b>



#### Not 12 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	320 800	0	1 769 924	1 749 839	65 722
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	65 722	-65 722
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 000	-1 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-412 500	412 500	
Årets Resultat					-213 609
Belopp vid årets utgång	320 800	0	1 358 424	2 227 062	-213 609

#### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB Bolån*		0,89%	2018-03-19	1 237 500	140 000
Stadshypotek AB*		0,85%	2018-01-29	688 590	110 176
				<b>1 926 090</b>	<b>250 176</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	<b>1 675 914</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,88%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 000 704
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	675 210
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

\* 1 926 090 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 lånet omsätts vid förfall. Planerad amortering för den kortfristiga delen av fastighetslånen är 250 176 kronor.

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	3 280 000	3 280 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>3 280 000</b>	<b>3 280 000</b>

#### Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 916	2 749
Slutskatteskuld föregående år	2	103
	<b>2 918</b>	<b>2 852</b>


#### Not 15 Övriga kortfristiga skulder


Mervärdeskatt	5 740	5 960
Personalens källskatt	7 791	3 764
Arbetsgivaravgifter	8 161	2 191
Övriga kortfristiga skulder	8 000	9 000
	<b>29 692</b>	<b>20 915</b>

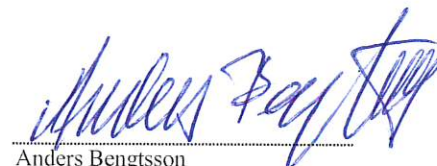
**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna löner och arvoden	2 600	3 900
Upplupen semesterskuld	605	21 014
Upplupna sociala avgifter	1 007	1 324
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	22 653	22 152
Upplupna räntekostnader	1 253	1 404
Upplupen revision	8 913	8 538
Förutbetalda årsavgifter och hyror	73 112	74 393
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 711
	<b>110 142</b>	<b>136 436</b>

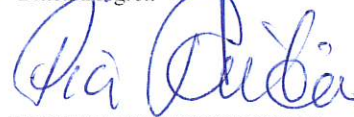
Växjö 17/4 2018

  
Elof Danielsson

  
Bitten Lidgren

  
Anders Bengtsson

  
Marcus Fransson

  
Pia Fridén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-04-22

  
Albin Gillberg  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dacke i Växjö, org.nr. 729500-1650

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dacke 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 Dacke 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 trygghetssätt.

### 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 22/4 2018



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Albin Gillberg  
Av föreningen vald revisor