



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Sågverket i Växjö
Org nr 716403-7884

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB Bostadsrättsförening Sågverket i Växjö

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

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 14 augusti 2018.

HSB-kod för bostadsrättsföreningar

Vid föreningsstämman den 27 maj 2015 beslutades att anta HSB-kod för bostadsrättsföreningar. 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

Extra föreningsstämma hölls den 15 mars 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 13. Vid stämman togs det första beslutet (av två) att anta nya stadgar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2018. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 25, varav en fullmakt. Vid stämman togs det andra beslutet (av två) att anta nya stadgar. //



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Sägverket i Växjö
Org nr 716403-7884

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft 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

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

Ordinarie ledamöter: Ann Iversen, ordförande
Doris Wall, vice ordförande
Emelie Hagblom Nakos, sekreterare
Mathias Johannesson
Mattias Holmqvist
Jesper Jönsson
Andrea Berg
Martina Blomqvist Zampi, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Andra Berg och Doris Wall.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Lars-Göran Hjertberg, Ann Iversen, Mathias Johannesson och Jesper Jönsson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisorer har varit Anna Maria Engdahl med Jan Bååt 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 Ann Iversen med Doris Wall som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Magnus Sagebrant (ordförande), 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

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

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam kvarterslokal, tvättstuga, bastu och förrådsbyggnad.

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.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
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 utbyta.
2008	Asfalten ersatt till stenläggning.
2009	Energideklaration.
2011	Brandsäkrat kvarterslokalen.
2012	Urgrävning och asfaltering runt södra garaget.
2015	OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
2015	Anläggning av ny lekplats.
2015	Fasad- och balkongreovering av hörnorna mot sjön och en hörna på C-huset samt en gavel på A-huset.
2015-16	Fasadreoveringar
2016	Halkbeklädnad av trappor med sträckplåt och textilmatta.
2016	Nivåjustering av brunnslock.
2018	Balkonger, 15 st.
2018	OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
2018	Ny brygga. <i>ll</i>



Miljöfrämjande åtgärder

- Nya motorvärmare.
- Nytt torkskåp, lågenergi.
- Miljövänlig trädgårdsskötsel.
- Källsortering.
- Nedsäkring av ström, från 90 A till 60 A.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2018	2017	2016	2015	2014
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	398,1	417,7	349,1	395,3	338,9
Omräkning till normalår i MWh 1)	429,4	440,4	376,8	426,7	346,5
Värmekostnad kr/kvm	74,2	77,5	75,31	71,37	67,45
Lokal- och bostadsytan är 3 390 kvm					
El i MWh	39,8	41,9	45,5	46,1	46,0
Vatten i kbm	3 453	3 493	3 863	3 503	3 511
Kubikmeter per bostadsrätt	78	79	88	80	80

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 och efter räkenskapsårets slut

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Balkonger, 15 st
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Ny brygga

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 23 april 2018 av Lars-Göran Hjertberg och Johan Karlsson (HSB). Information om besiktningen: Fönsterna på 3:e våningen i 5:orna har en del brister, bl a läckage. Sprickor i sockeln.

Våren 2018 påbörjades ett projekt med balkongbyte, och ett avtal gällande projektledning av detta skrevs med HSB. Under hösten kom det till vår kännedom att bygglov för balkongerna ej fanns, och i samband med detta uppdagades det även att de hörnbalkonger som bytts 2015 saknade bygglov. Detta är nu tillrättat och bygglov är beviljat, dock med en byggsanktionsavgift om 71 331 kr. Entreprenören för hörnbalkongerna tar kostnaderna för sin del, och gällande resterande pågår en diskussion mellan BRF Sågverket och HSB Projektledning om ansvarsfördelningen i frågan, då projektledningsavtalet säger att bygglovsansökan handhas av HSB Projektledning. *nl*



Då utgången i skrivande stund är oklar så finns det en kostnad om 0- 71 331 som kan komma att aktualiseras under 2019.

Studie och fritidsverksamhet

- Två städdagar.
- Pubkvällar.
- Luciafika.
- Deltagit i miljökväll på HSB och informationsträff med VEAB
- Besökt Fastighetsmässan.
- Kurser: Ny i styrelsen, Ordförande- och sekreterarkurs.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad fr o m 1 januari 2018. Styrelsen har vidare beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad per 1 januari 2019.

2019-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 672 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 44 bostadsrätter har under året 7 (4) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 59 (61). 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	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	2 303	2 302	2 299	2 305	2 288
Resultat efter finansiella poster (tkr)	430	533	-349	369	371
Balansomslutning (tkr)	21 054	20 887	20 934	22 597	20 662
Eget kapital (tkr)	4 666	4 236	3 703	4 052	3 682
Soliditet (%)	22,2	20,3	19,0	17,9	17,8
Taxeringsvärde (tkr)	25 561	25 561	25 561	22 012	22 012
-varav byggnad (tkr)	20 018	20 018	20 018	17 632	17 632
Likviditet (%)	24	173	131	173	218
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	672	672	672	672	672
Total låneskuld (tkr)	15 590	15 872	16 454	17 720	16 271
Låneskuld (kr/kvm*)	4 599	4 682	4 854	5 227	4 800
Underhållsfond (tkr)	3 202	2 915	2 570	2 451	2 163
Avskrivning (kr/kvm*)	155	147	334	137	130
Räntekostnader (kr/kvm*)	53	52	81	114	143



*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 2019**

Budgeten visar överskott. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 231 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 216 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År 2019 Åtgärd Energideklaration

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	746 997	0	2 915 159	40 380	533 263
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				533 263	-533 263
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			287 000	-287 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					429 796
Belopp vid årets utgång	746 997	0	3 202 159	286 643	429 796

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	573 643
Årets resultat	429 796
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-287 000
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0
Summa till stämmans förfogande	716 439

Styrelsen föreslår följande dispositionBalanseras i ny räkning **716 439** *K*

RESULTATRÄKNING	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
-----------------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 303 328	2 301 568
Summa rörelseintäkter		2 303 328	2 301 568

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-842 362	-810 764
Övriga externa kostnader	Not 4	-181 682	-173 904
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-23 233
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-105 933	-85 781
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-524 030	-496 798
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-41 250	0
Summa rörelsekostnader		-1 695 257	-1 590 480

Rörelseresultat

608 071 **711 089**

Finansiella poster

Övriga ränteutgifter och liknande poster		1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 276	-177 827
Summa finansiella poster		-178 275	-177 826

Årets resultat

429 796 **533 263**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	429 796	533 263
Reservering till fond för yttre underhåll	-287 000	-368 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	23 233
Överföring till balanserat resultat	142 796	188 496

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	19 913 435	19 040 395
Inventarier och installationer	Not 10	7 196	10 794
Summa materiella anläggningstillgångar		19 920 631	19 051 189

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

19 921 131	19 051 689
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		-375	2 075
Avräkningskonto HSB		766 974	1 783 637
Övriga kortfristiga fordringar		323 909	2 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	42 420	47 135
Summa kortfristiga fordringar		1 132 928	1 835 009

Kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

1 132 928	1 835 009
------------------	------------------

Summa tillgångar

21 054 059	20 886 698
-------------------	-------------------

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	746 997	746 997
Fond för yttre underhåll	3 202 159	2 915 159
Summa bundet eget kapital	3 949 156	3 662 156

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	286 643	40 380
Årets resultat	429 796	533 263
Summa fritt eget kapital	716 439	573 643

Summa eget kapital

Not 13 **4 665 595** **4 235 799**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	11 753 394	15 589 802
Summa långfristiga skulder		11 753 394	15 589 802

Kortfristiga skulder

*Skulder till kreditinstitut		3 836 408	281 888
Medlemmarnas inre fond	Not 15	412 210	375 549
Leverantörsskulder		130 469	81 273
Aktuell skatteskuld	Not 16	5 493	5 327
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	10 382	6 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	240 109	310 586
Summa kortfristiga skulder		4 635 070	1 061 097

Summa skulder

16 388 464 **16 650 899**

Summa eget kapital och skulder

21 054 059 **20 886 698** //



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 inanspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 337 kronor per lägenhet 2018.

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

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. *K*



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 278 884	2 278 884
	Hysesintäkt garage och bilplatser	70 164	70 129
	Hysesintäkt övrigt	3 750	3 000
	Avsatt till inre fond	-58 800	-58 800
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 331	8 288
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	0	67
		2 303 328	2 301 568
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-43 475	-75 736
	El	-69 660	-49 823
	Uppvärmning	-251 790	-262 881
	Vatten	-150 657	-134 585
	Renhållning	-60 845	-59 309
	TV, bredband, iptelefoni	-22 399	-22 426
	Obligatoriska besiktningar	-40 154	-521
	Serviceavtal	-438	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-97 540	-109 371
	Försäkringar	-33 336	-32 066
	Fastighetsskatt	-62 438	-61 470
	Övriga driftskostnader	-9 630	-2 576
		-842 362	-810 764
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 138	-8 913
	Förvaltningskostnader	-100 257	-106 873
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 516	-9 405
	Föreningsverksamhet	-11 185	-5 169
	Konsulter	-2 288	0
	Förbrukningsinventarier	-22 207	-12 248
	Medlemsavgifter HSB	-18 903	-18 236
	Stämma och styrelse	-5 188	-13 060
		-181 682	-173 904
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll mark och utemiljö	0	-23 233
		0	-23 233
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	<1	<1
	Arvode till styrelsen	-49 890	-41 890
	Vicevärdsarvode	-26 000	-24 000
	Övriga personalkostnader	-748	0
	Revisionsarvode	-2 000	0
	Sociala avgifter	-24 495	-19 141
	Utbildning	-2 800	-750
		-105 933	-85 781



Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-475 329	-452 060
Markanläggningar	-45 103	-41 140
Inventarier	-3 598	-3 598
	<u>-524 030</u>	<u>-496 798</u>

Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-41 250	0
	<u>-41 250</u>	<u>0</u>

Not 9 Byggnader och mark 2018-12-31 2017-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2106
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 840 227	22 840 227
Årets försäljning, utrangering byggnad	-354 677	0
Årets investering byggnader	1 395 088	0
Ingående anskaffningsvärde mark	402 000	402 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	411 415	411 415
Årets investering markanläggning	39 634	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 733 687	23 653 642
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 441 629	-3 989 569
Årets försäljning, utrangering byggnad	313 427	0
Årets avskrivningar byggnader	-475 329	-452 060
Ingående avskrivningar markanläggningar	-171 618	-130 478
Årets avskrivningar markanläggningar	-45 103	-41 140
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 820 252	-4 613 247
Utgående bokfört värde	19 913 435	19 040 395
Bokförda värden byggnader	19 277 107	18 398 598
Bokförda värden mark	402 000	402 000
Bokförda värden markanläggningar	234 328	239 797

Fastighetsbeteckning: Sägverket 1 & Sägverket 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1987	20 018 000	5 543 000	25 561 000	25 561 000
		20 018 000	5 543 000	25 561 000	25 561 000

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	71 169	71 169
Utgående anskaffningsvärden	71 169	71 169
Ingående avskrivningar	-60 375	-56 777
Årets avskrivningar	-3 598	-3 598
Utgående avskrivningar	-63 973	-60 375
Utgående bokfört värde	7 196	10 794

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	2 900	8 200
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	5 599
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 520	33 336
	42 420	47 135

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	746 997	0	2 915 159	40 380	533 263
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	533 263	-533 263
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			287 000	-287 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					429 796
Belopp vid årets utgång	746 997	0	3 202 159	286 643	429 796

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2020-10-30	1,10%	2020-10-30	3 655 484	107 516
Stadshypotek AB	2019-09-01	1,20%	2019-09-01	3 629 520	75 000
Stadshypotek AB	2023-12-01	1,55%	2023-12-01	3 708 798	51 372
Stadshypotek AB	2021-09-01	1,10%	2021-09-01	4 596 000	48 000
				15 589 802	281 888

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	15 307 914
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,23%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 127 552
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	14 180 362
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

* 3 629 520 kr av föreningens fastighetslån har en löptid på mindre än ett år och redovisas därför som kortfristig. Finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånet omsätts vid förfall. Planerad amortering för detta lånet är 75 000 kr.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning varav i eget förvar	19 243 000	19 243 000
---	------------	------------

Summa ställda säkerheter	19 243 000	19 243 000
---------------------------------	-------------------	-------------------

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	375 549	359 187
Avsättning	58 800	58 800
Uttag	-22 140	-42 438
	412 210	375 549




Not 16 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	5 270	5 326
Slutskatteskuld föregående år	223	1
	<u>5 493</u>	<u>5 327</u>
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	750	600
Arbetsgivaravgifter	786	628
Övriga kortfristiga skulder	8 846	5 246
	<u>10 382</u>	<u>6 474</u>
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	57 600	43 890
Upplupna sociala avgifter	18 098	12 534
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	41 720	39 991
Upplupna räntekostnader	22 836	22 156
Upplupen revision	9 138	8 913
Förutbetalda årsavgifter och hyror	90 717	178 283
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 819
	<u>240 109</u>	<u>310 586</u>


0 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Byggsanktionsavgiften om 71 331 kr kan aktualiseras sedan det sommaren 2018 visat sig att vi byggt balkonger utan bygglov. Reklamerat till entreprenör och projektör.


Växjö 24/4 2019



Ann Iverssen


Andrea Berg



Doris Wall


Emilie Hagblom Nakos


Jesper Jönsson


Martina Blomqvist Zampi


Mathias Johansson


Mattias Holmqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-4-30


Mia Engdahl
Revisor vald av föreningsstämman


Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sägverket i Växjö för år 2018.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 2018 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 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. 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 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 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 30/4 2019

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

Anna Maria Engdahl
Av föreningen vald revisor