

Årsredovisning för
Brf Sågbäcken
769622-2640

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sågbäcken, 769622-2640 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2010-11-01.

Föreningens aktuella stadgar registrerades 2016-03-24.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-03-24.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

Driftavräkning med entreprenören

Driftavräkning mellan Brf Sågbäcken och Veidekke Bostad AB skedde per 2017-03-31. Fram till detta datum tillföll alla intäkter Veidekke Bostad AB samt att alla driftkostnader och räntor belastade Veidekke Bostad AB under samma period. Dock att den del av föreningens intäkter t.o.m. 2017-03-31 som avsåg amorteringar och fondavsättning till yttre underhåll, beräknade enligt ekonomisk plan samt täckning av tidigare underskott, har tillfallit Brf Sågbäcken i avräkningen.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen har 2014-12-04 förvärvat samtliga andelar i Botan Öst & Syd ekonomiska föreningar. De ekonomiska föreningarna var vid förvärvet innehavare av fastigheten Huddinge Kansliet 4. Efter köpet av andelarna genomfördes verksamhetsöverlåtelse varvid de ekonomiska föreningarna överlät hela sin verksamhet till Brf Sågbäcken. De ekonomiska föreningarna har därefter sålts ut för likvidation. Bostadsrättsföreningen är därefter direkt ägare till fastigheten Huddinge Kansliet 4.

Vid verksamhetsöverlåtelsen skrevs anskaffningsvärdet för andelarna ned och värdet på fastighetsinnehavet skrevs upp med samma belopp. Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens bokförda värde marknadsvärdet. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet motsvarande det uppskrivna beloppet. Bostadsrättsföreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag som bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter och lokaler åt sina medlemmar utan begränsning i tiden värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Byggnaderna, fem flerbostadshus om 5-10 våningar med fyra trapphus, som uppförts av Veidekke Bostad AB och färdigställda år 2016/2017, ligger i Huddinge kommun och har beteckningen Kansliet 4. Adress är Kansligränd 2, 16, 18 och 20.

Bostadsrättsföreningen har ansökt om 3D-fastighetsbildning för förskolan.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Byggnader och ytor

Bostadsytan uppgår till 7 437 kvm. Lokalytan uppgår till 640 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rok 53 st

2 rok 80 st

3 rok 33 st

4 rok 5 st

171 st

P

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i separat byggnad på gården alternativt i hus 2 på vindsvåningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Föreningen har tillgång till 79 st bilplatser på mark för uthyrning till medlemmarna. Av dessa är 6 stycken tilldelade förskolan.

Fastighetens lokal

Föreningens lokal är upplåten med bostadsrätt till Huddinge kommun och löper enligt följande;

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Förskola	640	Tillsvidare

Fastighetens tekniska status

Avsättning till fond för yttre underhåll skall årligen ske med belopp som första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt stadgarna §14. Föreningens första underhållsplan kommer att upprättas efter garantibesiktningen.

Garantibesiktning kommer att ske under första kvartalet 2019.

Eftersom byggnaderna är nybyggda finns ingen underhållsåtgärd planerad inom de närmaste fem år.

Fastighetsförvaltning

Teknisk förvaltning	Veidekke Nära AB
Städtjänster	Flodelsal AB
Vinterunderhåll	Jain Trädgård AB
Ekonomisk förvaltning	Brf-Ekonomen i Stockholm AB

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 245 (fg. år 139) medlemmar.
Under verksamhetsåret har 44 (fg.år 70) överlåtelser skett.

Föreningen har 12 andrahandsuthyrningar. Föreningen kommer att ta ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp årligen vid andrahandsuthyrning

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet f.n. 1120 kr.
Pantsättningsavgift debiteras medlemmen med 1% av prisbasbeloppet f.n. 448 kr.

Styrelse, revisorer och valberedning**Styrelse**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 27 mars 2016 haft följande sammansättning

Styrelse

Björn Isaksson	Ordförande
Maria Wideroth	Styrelseledamot
Fredrik Brännström	Styrelseledamot från och med 2017-10-30
Royem Moshin	Styrelseledamot till och med 2017-10-30
Andreas Sundberg	Styrelsesuppleant
Annie Kjellberg	Styrelsesuppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens ledamöter, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie revisor, Johannes Aasa, Borevision i Sverige AB, som ersatts av Niclas Wärenfeldt.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Inflyttning har skett för hus 4 samt hus 5 under januari månad 2017. Lägenheterna samt fastigheten har haft förbesiktning samt efterbesiktningar. En tre-månadsbesiktning har gjorts i samtliga lägenheter.

Entreprenaden godkändes den 11 januari 2017. NKI-undersökning har skickats ut till medlemmarna med ett generellt gott resultat, särskilt kring faktorer miljömedvetenhet, bostaden samt utanför bostaden.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och löpande kostnader, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Slutplacering av lånen gjordes den 6 mars 2017 hos Swedbank .

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att lämna månadsavgifterna oförändrade vilket att de utgår med samma belopp som i ekonomisk plan. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 725 kr per kvm.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av konsumtionsvatten. Förbrukningen av konsumtionsvatten mäts separat för varje lägenhet och regleras retroaktivt efter uppmätt förbrukning.

Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första oktober och första april.

Flerårsöversikt

	2017	Belopp i kr 2016
Årsavgift, kr/kvm BOA	725	-
Lokalhyra, kr/kvm LOA	796	-
Driftkostnader, kr/kvm	-	-
Avskrivning, kr/kvm	-	-
Räntekostnader, kr/kvm	-	-
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm	42	-
Yttre underhållsfond	-	-
Fastighetslån	13 428	-
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 963 132	-
Nettoomsättning	4 023 858	-
Resultat efter finansiella poster	-1 980 346	-
Soliditet, %	71	39

*- Kostnadsutfallet 2017 avser endast del av år vilket ger missvisande jämförelsevärden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre under- hållsfond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets början	172 574 098	-	-38 125
Inbetalda medlemsinsatser	100 843 902		
Disposition enl årsstämmobeslut			
Årets resultat			-1 980 346
Belopp vid årets slut	273 418 000	-	-2 018 471

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-38 125
årets resultat	-1 980 346
Totalt	-2 018 471
disponeras för:	
avsättning till yttre underhållsfond	338 000
balanseras i ny räkning	-2 356 471
Summa	-2 018 471

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 023 858	-
Övriga rörelseintäkter	3	510 512	-
Summa rörelseintäkter		4 534 370	-
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	5	-1 814 989	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 943 478	-
Summa rörelsekostnader		-5 758 467	-
Rörelseresultat		-1 224 097	-
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-756 249	-
Summa finansiella poster		-756 249	-
Resultat efter finansiella poster		-1 980 346	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 980 346	-
Skatter			
Årets resultat		-1 980 346	-

Resultaträkningen för 2017 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 juni t.o.m. den 31 december 2017.

Resultaträkningen 2017 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende avskrivning samt avsättning till yttre underhållsfond för perioden 1 januari - 31 maj 2017, med 442 750 kronor och täckning av tidigare underskott med 38 125 kronor.



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	378 251 523	72 701 516
Pågående nyanläggningar	7	-	293 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		378 251 523	365 901 516
Summa anläggningstillgångar		378 251 523	365 901 516
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		59 920	223 861
Övriga fordringar	9	303 898	8 451 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	289 650	63 881
Summa kortfristiga fordringar		653 468	8 739 458
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 630 219	64 583 647
Summa kassa och bank		2 630 219	64 583 647
Summa omsättningstillgångar		3 283 687	73 323 105
SUMMA TILLGÅNGAR		381 535 210	439 224 621



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		273 418 000	172 574 098
Summa bundet eget kapital		273 418 000	172 574 098
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-38 125	-38 125
Årets resultat		-1 980 346	-
Summa fritt eget kapital		-2 018 471	-38 125
Summa eget kapital		271 399 529	172 535 973
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		108 028 014	-
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	265 485 363
Summa långfristiga skulder		108 028 014	265 485 363
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	427 992	-
Förskott från kunder		735	-
Leverantörsskulder		424 369	135 245
Skatteskulder		391 720	354 660
Övriga skulder		89 343	68 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	773 508	645 114
Summa kortfristiga skulder		2 107 667	1 203 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		381 535 210	439 224 621



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 980 346	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3 943 478	-
	<u>1 963 132</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 963 132	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager	8 085 990	-3 786 264
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	476 390	-5 348 029
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 525 512	-9 134 293
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16 293 485	-82 200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-16 293 485	-82 200 000
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	100 843 902	172 574 098
Upptagna lån	108 777 000	
Amortering av låneskulder	-265 806 357	-17 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-56 185 455	155 074 098
Årets kassaflöde	-61 953 428	63 739 805
Likvida medel vid årets början	64 583 647	843 842
Likvida medel vid årets slut	2 630 219	64 583 647



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,49 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten kommer att åsätts värdeår 2017. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2018 till och med 2032.



Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

Uppskjuten skatt

Bostadsrättsföreningen förvärvade under 2014 samtliga andelar i Botan Öst Ekonomisk förening (769617-9345) och Botan Syd Ekonomisk förening (769617-9329) som var gemensam ägare till fastigheten Kansliet 4 i Huddinge kommun för 21 504 000 kronor. Botan Öst Ekonomisk förening och Botan Syd Ekonomisk förening överlät därefter samtliga sina rättigheter och skyldigheter, inklusive fastigheten, för bokfört värde till bostadsrättsföreningen. Förvärvet redovisas enligt RedU9, alternativ 2.

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 21 484 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter sin del av fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	3 312 788	-
Hyror, lokaler	144 229	-
Hyror, parkeringar	223 607	-
Individuell mätning	310 212	-
Administrativ avgift andrahandsuthyrning	33 022	-
Summa	4 023 858	-

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ersättning från entreprenören	480 875	-
Administrativa avgifter	29 588	-
Övriga intäkter	49	-
Summa	510 512	-

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret.



Not 5 Driftkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel (och lokalvård)	114 591	-
Snöröjning	23 982	-
Hisskostnader	4 821	-
Bevakning & jour	7 759	-
Reparationer	55 678	-
El	278 103	-
Uppvärmning	502 346	-
Vatten	127 929	-
Sophantering	118 892	-
Fastighetsförsäkring	45 635	-
Fastighetsskatt	87 800	-
KabelTV, bredband	300 766	-
Förvaltningskostnader	86 754	-
Övriga kostnader	59 933	-
Summa	1 814 989	-

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och mark	3 943 478	-
Summa	3 943 478	-

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	293 200 000	211 000 000
Investeringar		82 200 000
Omklassificeringar	-293 200 000	
Redovisat värde vid årets slut	-	293 200 000

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	72 701 516	72 701 516
-Nyanskaffningar	16 293 485	-
-Omklassificeringar	293 200 000	-
	382 195 001	72 701 516
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-3 943 478	-
	-3 943 478	-
Redovisat värde vid årets slut	378 251 523	72 701 516
varav mark	72 701 516	72 701 516
Taxeringsvärde, Bostäder	139 000 000	75 980 000
Taxeringsvärde, Lokal	8 780 000	-
	147 780 000	75 980 000



Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 21 484 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter sin del av fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Fordran på entreprenören som avräknas från slutfakturan	-	8 400 770
Övriga fordringar	303 898	50 946
Redovisat värde vid årets slut	303 898	8 451 716

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Individuell uppmätta förbrukningar	90 264	-
Bredband 100mbits	85 941	31 650
Fastighetsförsäkring	32 597	-
Fastighetsskötsel	26 711	-
Ekonomisk förvaltning	35 858	32 231
Mätkostnad	16 525	-
Övriga förutbetalda kostnader	1 754	-
	289 650	63 881

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank, ränta 0,760 % ffd 2018-03-06	36 152 002	-
Swedbank, ränta 1,005 % ffd 2019-03-06	36 152 002	-
Swedbank, ränta 1,770 % ffd 2022-03-07	36 152 002	-
Swedbank byggkreditiv , (Limit 267 500 000 kronor)	-	265 485 363
	108 456 006	265 485 363
kortfristig del, amortering 2018	-427 992	-
Redovisat värde vid årets slut	108 028 014	265 485 363



Av föreningens lån förfaller 36 152 002 kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp det. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter för övriga skulder

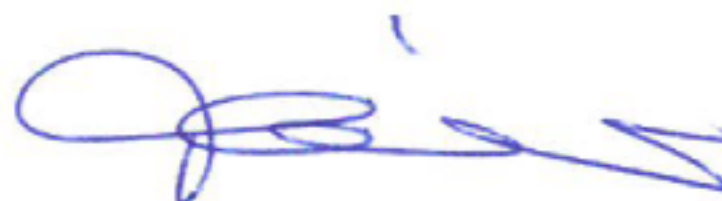
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	108 907 000	108 907 000
	108 907 000	108 907 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	10 786	-
Förutaviserade avgifter och hyror	548 899	502 799
Trappstädning	6 050	-
Renhållning	7 464	-
Fjärrvärme	126 578	52 769
El	50 638	50 008
Revision	22 000	-
Övriga kostnader	1 093	3 196
Avräkningsskuld till entreprenören	-	36 342
	773 508	645 114

Underskrifter

Sundbyberg 2018-03-13

Björn Isaksson
StyrelseordförandeMaria Wideroth
LedamotFredrik Brännström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-21

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sågbäcken, org.nr. 769622-2640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sågbäcken för år 2017.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 betydande eventuella brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

40

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sågbacken för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Av stämman vald revisor kan inte fullgöra sitt uppdrag och undertecknad har trätt i dennes ställe.

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

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

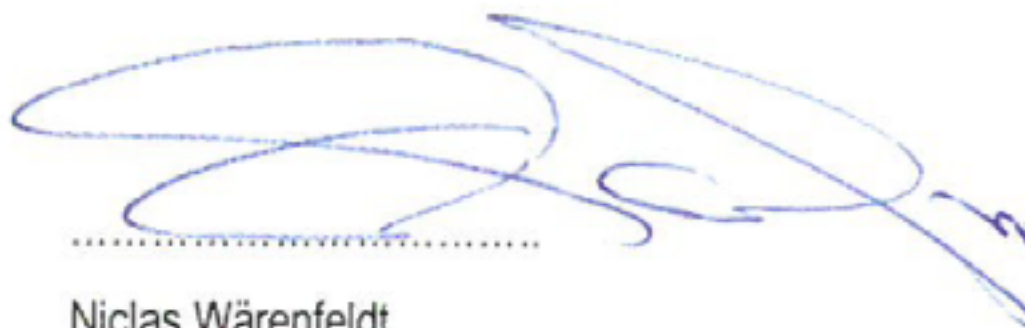
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 mars 2018



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB