

Årsredovisning för
Brf Sågbäcken
769622-2640

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys efter	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

EM
DJ
JW
EFS
CN

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sågbäcken, 769622-2640 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Huddinge.

Bostadsrättsföreningen bildades 2010. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-03-24.

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

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kansliet 4 i Huddinge kommun. På föreningens mark finns fem flerfamiljshus om 5-10 våningar med fyra trapphus, adress är Kansligränd 2, 16, 18 och 20. Inflyttning i de nybyggda husen skedde 2016/2017.

Bostadsrättsföreningen äger även 3D-fastigheten Kansliet 5 som inrättats som specialenhet för förskolan.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter sam ansvarförsäkring för styrelsen.

Byggnader och ytor

Bostadsyta: 7 437 kvm. Lokalyta: 640 kvm. Markareal: 11 453 kvm

Lägenhetsfördelning:

1 rok 53 st
2 rok 80 st
3 rok 33 st
4 rok 5 st
171 st

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

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. 2-årsbesiktningen skedde under november - december 2018. Åtgärdandet av besiktningsanmärkningarna fortsätter under 2020.

BH
DJ
JW
EFS
CN

Entreprenören återkommer med förslag till underhållsplan när huvuddelen av besiktninganmärkningarna är utförda.

Eftersom byggnaderna är nybyggda finns inga väsentliga underhållsåtgärder planerad inom de närmaste fem år.

Fastighetsförvaltning

Fastighetsskötsel	SBC till och med 2019-12-31, Fastighetsallians från och med 2020-01-01
Teknisk förvaltning	SBC till och med 2019-12-31, Fastighetsallians från och med 2020-01-01
Städtjänster	Flodelsal AB
Vinterunderhåll	Jain Trädgård AB

Ekonomisk förvaltning Brf-Ekonomen i Stockholm AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 239 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 32 st. Antalet medlemmar som utträtt är 39 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 232 st. Under året har 27 överlåtelser skett fg. år var det 22 överlåtelser.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 473 kr.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-06-04 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Styrelse

Caroline Nävemark	Ordförande
Elisabeth Silva Fuenzalida	Ledamot
Eduard Hellberg	Ledamot
David Isik	Ledamot
Jeff Wijesinghe	Ledamot
Andreas Johnsson	Suppleant
Maravihla Kimenga	Suppleant
Daniel Larsson	Suppleant

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

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

Revisorer

Ordinarie revisor, Niclas Wärenfeldt, Borevision i Sverige AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningens ansökan om 3D fastighet gick igenom. Åtgärden innebar att förskolan avstyckades tredimensionellt. En traditionell fastighet avgränsas enbart av gränser på marken medan en tredimensionell fastighet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. Denna ansökan gjordes bland annat för att minska fastighetsskatten för föreningen. Ansökan bekostades i sin helhet av Veidekke.

Det installerades en grill på föreningens utegård som styrelsen hoppas är till glädje för föreningens medlemmar.

För att upprätthålla god brandsäkring i föreningen valde styrelsen att anlita bolaget Brandsäkra.

Förhandling om nya avtal avseende teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel genomfördes och byte av fastighetsförvaltare från SBC till Fastighetsallians gick igenom 2020-01-01.

Efter önskemål från medlemmar beslutade styrelsen att uppföra 8 st nya elladdstolpar på föreningens parkering, arbetet stod klart januari 2020.

EH
DJ
JW
EFS
CN

Under hösten omförhandlades 2 av föreningens lån. I februari 2020 flyttades lånen från Swedbank till Nordea till lägre ränta.

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, varför styrelsen gör en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Resultatet kommer i enlighet med den ekonomiska planen att visa underskott beroende på att föreningen kommer att tillämpa komponentavskrivning.

Komponentavskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2020 har styrelsen beslutat att höja månadsavgifterna med 1 % (fg. år ingen höjning). Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 732 (fg. år 724) kr per kvm.

Ingen höjning av hyran har gjorts för parkeringsplatser.

Individuell mätning

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

Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

EH
DJ
JW
EFS
CN

Flerårsöversikt

	2019	2018	Belopp i kr 2017**
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm	724	724	724
Sparande = Kassaflöde, kr/kvm *	151	262	-
Driftkostnader, kr/kvm	472	402	-
Fastighetsel, kr/kvm	74	78	-
Uppvärmning, kr/kvm	120	124	-
Vatten, kr/kvm	30	30	-
Avskrivning, kr/kvm	534	577	-
Räntekostnader, kr/kvm	157	166	-
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm	41	42	-
Låneskuld, kr/kvm	13 322	13 375	13 428
Genomsnittlig låneränta, %	1,13 %	1,24 %	-
Yttre underhållsfond, tkr	669	338	-
Nettoomsättning	6 932 534	6 903 724	4 023 858
Resultat efter finansiella poster	-3 097 489	-2 547 519	-1 980 346
Soliditet, %	71	71	71

* Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida investeringsbehov, reinvesteringar eller extraordinära kostnadsökningar

** Kostnadsutfallet 2017 evser endast del av år vilket ger missvisande jämförelsevärden

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre under- hållsfond	Ansamlad förlust
Belopp vid årets början	273 418 000	338 000	-4 903 990
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till yttre underhållsfond		331 000	-331 000
Årets resultat			-3 097 489
Belopp vid årets slut	273 418 000	669 000	-8 332 479

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 234 990
årets resultat	-3 097 489
Totalt	-8 332 479
disponeras för:	
avsättning till yttre underhållsfond	331 000
balanseras i ny räkning	-8 663 479
Summa	-8 332 479

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

EH
ADJ
JW
EFS
CN

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
<i>Nettoomsättning</i>	2	6 932 534	6 903 724
Övriga rörelseintäkter	3	44 715	43 553
Summa rörelseintäkter		6 977 249	6 947 277
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 808 779	-3 247 083
Övriga förvaltningskostnader	5	-435 331	-245 140
Personalkostnader	6	-249 039	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-4 315 173	-4 662 642
Summa rörelsekostnader		-8 808 322	-8 154 865
Rörelseresultat		-1 831 073	-1 207 588
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 266 416	-1 339 931
Summa finansiella poster		-1 266 416	-1 339 931
Resultat efter finansiella poster		-3 097 489	-2 547 519
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-3 097 489	-2 547 519
Skatter			
Årets resultat		-3 097 489	-2 547 519

EH
DJ
JW
ETS
CN

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	369 736 208	374 051 381
Summa materiella anläggningstillgångar		369 736 208	374 051 381
Summa anläggningstillgångar		369 736 208	374 051 381
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 757	81 613
Övriga fordringar		90 669	87 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	262 066	273 037
Summa kortfristiga fordringar		378 492	442 428
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 651 039	3 960 106
Summa kassa och bank		4 651 039	3 960 106
Summa omsättningstillgångar		5 029 531	4 402 534
SUMMA TILLGÅNGAR		374 765 739	378 453 915

EH
DJ
JW
ETS
CN

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		273 418 000	273 418 000
Fond för yttre underhåll		669 000	338 000
Summa bundet eget kapital		274 087 000	273 756 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 234 990	-2 356 471
Årets resultat		-3 097 489	-2 547 519
Summa fritt eget kapital		-8 332 479	-4 903 990
Summa eget kapital		265 754 521	268 852 010
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	107 172 030	107 600 022
Summa långfristiga skulder		107 172 030	107 600 022
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	427 992	427 992
Förskott från kunder		936	6 606
Leverantörsskulder		472 875	676 835
Skatteskulder		-	87 800
Övriga skulder		61 618	4 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	875 767	798 306
Summa kortfristiga skulder		1 839 188	2 001 883
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		374 765 739	378 453 915

EH
DJ
JW
EFS
CN

Kassaflödesanalys efter

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 097 489	-2 547 519
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	4 315 173	4 662 642
	<u>1 217 684</u>	<u>2 115 123</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 217 684	2 115 123
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	63 936	211 040
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-162 695	-105 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar i rörelsekapitalet	1 118 925	2 220 379
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-462 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-462 500
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-427 992	-427 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-427 992	-427 992
Årets kassaflöde	690 933	1 329 887
Likvida medel vid årets början	3 960 106	2 630 219
Likvida medel vid årets slut	4 651 039	3 960 106

EH
OI
JW
EFS
CN

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 1,39 % 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.

EH
DJ
A JW
EFS
CN

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

Uppskjuten skatt

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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgift, bostäder	5 382 924	5 386 424
Årsavgift, förskola	519 080	519 080
Hyror, parkeringar	394 504	366 982
Individuell mätning	535 184	562 131
Administrativ avgift andrahandsuthyrning	100 842	69 107
Summa	6 932 534	6 903 724

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativa avgifter	44 396	33 684
Övriga intäkter	319	9 869
Summa	44 715	43 553

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel (och lokalvård)	506 018	328 269
Snöröjning	68 380	100 490
Hisskostnader	10 703	5 801
Bevakning & jour	15 265	12 719
Besiktningar, OVK	34 899	-
Reparationer	404 476	55 166
Underhåll	54 860	16 955
El	598 519	632 424
Uppvärmning	969 311	998 869
Vatten	243 560	239 651
Sophantering	241 227	218 703
Fastighetsförsäkring	87 540	78 232
KabelTV, bredband	515 106	515 644
Övriga kostnader	58 915	44 160
Summa	3 808 779	3 247 083

EH
DL
JW
EFS
CN

Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fövaltningskostnader	246 532	179 777
Föreningsaktiviteter	22 600	7 444
Övriga förvaltningskostnader	166 199	57 919
Summa	435 331	245 140

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte utbetalt lön eller andra ersättningar under året. Redovisade kostnader avser styrelsearvode inklusive sociala avgifter.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	4 315 173	4 662 642
Summa	4 315 173	4 662 642

Avskrivningar 2018 inkluderar retroaktiv avskrivning för december 2017 med 358 481 kr.

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	382 657 501	382 195 001
-Nyanskaffningar	-	462 500
-Omklassificeringar	-	-
	382 657 501	382 657 501
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 606 120	-3 943 478
-Årets avskrivning enligt plan	-4 315 173	-4 662 642
	-12 921 293	-8 606 120
Redovisat värde vid årets slut	369 736 208	374 051 381
varav mark	72 701 516	72 701 516
Taxeringsvärde, Bostäder	173 000 000	139 000 000
Taxeringsvärde, Lokal specialenhet	-	8 780 000
	173 000 000	147 780 000

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.

EH
DJ
JW
EFS
CN

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Individuell uppmätta förbrukningar	81 969	98 386
Bredband 100mbits	85 158	85 941
Fastighetsförsäkring	39 245	32 597
Ekonomisk förvaltning	37 970	37 048
Mätkostnad	17 724	16 792
Övriga förutbetalda kostnader	-	2 273
	262 066	273 037

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank , ränta 0,910 % ffd 2020-02-25	35 866 674	36 009 338
Swedbank , ränta 0,697 % ffd 2020-02-28	35 866 674	36 009 338
Swedbank , ränta 1,770 % ffd 2022-03-07	35 866 674	36 009 338
	107 600 022	108 028 014
kortfristig del, amortering 2019	-427 992	-427 992
Redovisat värde vid årets slut	107 172 030	107 600 022

Av föreningens lån förfaller 71 733 348 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp det. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	108 907 000	108 907 000
	108 907 000	108 907 000

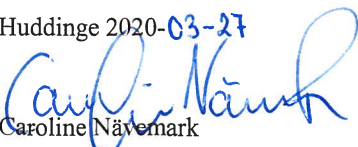
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	35 496	11 192
Förutaviserade avgifter och hyror	568 202	551 845
Trappstädning	6 050	-
Fastighetsskötsel	-	12 500
Teknisk förvaltning	-	7 188
Snöröjning	-	8 200
Renhållning	3 328	-
Fjärrvärme	114 220	123 849
El	54 928	61 533
Vatten	40 696	-
Revision	22 000	21 999
Övriga kostnader	30 847	-
	875 767	798 306

EH
DI
JW
EFS
CN


Underskrifter

Huddinge 2020-03-27


Caroline Nävermark
Ordförande



Elisabeth Silva Fuenzalida
Ledamot


Eduard Hellberg
Ledamot


David Isik
Ledamot


Jeff Wijesinghe
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-02


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 räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.



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 Sågbäcken för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed 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.

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 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 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 överträdelse 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.

Uppsala den 2 / 4 - 2020



.....
Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor