

**HSB Brf Växtriket**  
**Org nr 716401-3703**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	7
Förändring i eget kapital	8
Resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	13
Upplysningar till resultaträkningen	14
Upplysningar till balansräkningen	17

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Växtriket (716401-3703) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1985. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Sävja 1:71 och Sävja 1:72 som byggdes år 1987 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 januari 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2017. Extra stämma hölls den 31 augusti 2017. Stämman beslutade att anta nya stadgar ska ske enligt styrelsens förslag. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Ulf Broberg	ordförande	vald tom 2019
Tore Stenström	vice ordförande/sekreterare	i tur att avgå
Kenth Olsson	kassör	vald tom 2019
Margrét Atladóttir	ledamot/fritids- och studieorganisatör	i tur att avgå
Mona Yaghi	ledamot	vald tom 2019
Lennart Elmnert	ledamot utsedd av HSB Uppsala	

Firmatecknare är Ulf Broberg, Kenth Olsson och Tore Stenström, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Nils Gräns, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. I valberedningen ingår Jan-Erik Edh.

Föreningen har ingen förvaltare utan arbetsuppgifterna har fördelats inom styrelsen.

Studie och fritidsledare har under året varit Margrét Atladóttir. Under året har man genomfört en sommarfest och sommarlovsdisco.

4

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Montage & Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Vattenfall AB	Elnät
Telge Energi AB	Elhandel
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Telia AB	Bredband, tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Altek AB	Elektriker
PD Miljöservice AB	Städ
NOA AB	Hisstillsyn
Tvätt- & Kylservice AB	Tvättmaskiner

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 696 144 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 5 559 960 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 983 343 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 12.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 598 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 598 000 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

*Under 2017 har följande underhåll utförts:*

• Planerat underhåll tak	608 700 kr
• Planerat underhåll mark	444 324 kr
• Planerat underhåll lokaler	181 177 kr
• Planerat underhåll ventilation	75 454 kr
• Planerat underhåll värme	53 975 kr
• Planerat underhåll el-installationer	316 575 kr
• Planerat underhåll vatten och avlopp	74 970 kr
• Planerat underhåll tvättstugeutrustning	228 168 kr
<b>Totalt</b>	<b>1 983 343 kr</b>

*Under 2018 planeras följande underhåll:*

- Fortsatt byte av staket
- Installation av nytt bokningssystem
- Byte av motorvärmarruttag
- Fortsatt ombyggnad till miljövänliga tvättstugor
- Gallring och nyplantering av buskar och träd

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes i september 2017 (fördelat under flera dagar). Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Styrelsen beslutade att höja avgifterna med 2 % from 1 januari 2017, samt hyran för garage och p-plaster med 100 kr from 1 januari 2018.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 727 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 202 (204).

Under året har 11 (10) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Sävja 1:71 och Sävja 1:72 har ett taxeringsvärde uppgående till 131 290 000 kr, varav byggnadsvärdet är 83 345 000 kr. Fastigheterna byggdes 1987.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Sedan maj 2009 tecknade föreningen en kollektiv försäkring för bostadstillägg, en tilläggsförsäkring till den hemförsäkring som varje medlem bör ha.

### 2008

- Utbyggnad av Källsortering vid Dalaresan 38
- Utbyggnad av marksten vid Hollandsresan 171

### 2009

- Nya hängrännor på punkthusen
- Ny lekutrustning på våra lekplatser
- Ny uteplats på Ölandsresan
- Inredning av/ombyggnad till övernattningsrum i Dalaresan 9
- Inredning av hobbyrum i Dalaresan 16
- Uteplats på Ölandsresan 166-182
- Uteplats vid Hollandsresan 163-169

2010

- Friskvårdsrum i Dalaresan 9
- Festlokalen färdigställd i Dalaresan 36
- Målning av höga staket i hela området

2011

- Utbyte av termostater i samtliga radiatorer
- Ny uteplats på Hollandsresan

2012

- 10 nya p-platser på Ölandsresan

2013

- Dragnig av Telia fiber i hela området + egen kanalisering för framtida behov
- Iordningsställande av parken vid Hollandsresan 171
- Iordningsställande av två tallbackar
- Isolering av samtliga vindar
- Nya ventilationsaggregat i samtliga punkthus
- Ny styrutrustning i undercentralerna
- Nya garageportar i hela området

2014

- Nya minimasters i samtliga radhus
- Helt ny utebelysning

2015

- Nya elcentraler i samtliga lägenheter
- Byte till Alliance-fläktar i punkthusen

2016

- Målning av samtliga fasader och plåtdetaljer i hela området fasader samt utbyte av defekt virke
- Reparation och målning av höga staket

2017

- Inspektion av status på tak och fasader, med drönare
- Efterföljande med moss-bekämpning och rengöring av taken på radhus och servicebyggnader
- Stamspolning i höghus och tvättstugor
- Forts. byte höga staket
- Tagit bort div. buskar/stubbar
- Satt upp stängsel
- Isolering av ventilationskanaler
- Felsökn. uppgradering av elkablar
- Bytt div. armaturer
- Justering vindskiveplåtar radhus/punkthus
- Ombyggnad till miljövänligare tvättstuga
- Miljöinspektion: Godkänt
- Brandskyddsinspektion: Godkänt
- Byte av motorvärmarruttag i garagen

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	5 st
med sammanlagd yta av 14 409 kvm	2 rok	40 st
	3 rok	25 st
	3,5 rok	39 st
	4,5 rok	34 st
	5 rok	<u>10 st</u>
Summa bostadslägenheter		153 st
Garage		62 st
P-platser		118 st
Gästparkeringar		9 st

## Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	727	713	713	699
Låneskuld kr/kvm	6 142	6 117	6 157	6 198
Likvida medel	8 838	7 091	8 179	11 328
Kassalikviditet i %	294,2	271,6	280,7	309,0
Soliditet i %	11,9	11,2	12,4	14,7
Överskott för underhåll kr/kvm	272	219	204	180
Nettoomsättning	11 175	10 979	10 973	10 751
Resultat efter finansiella poster	696	-1 435	-3 115	-2 608
Årets resultat	696	-1 435	-3 115	-2 608
Eget kapital	12 237	11 541	12 976	16 091
varav underhållsfond	0	1 131	4 995	7 808
Utfört underhåll	1 983	3 412	4 849	3 983

### Definitioner nyckeltal

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

*Soliditet* beräknas av 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.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

### Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>6 480 853</b>	<b>196 468</b>	<b>1 131 312</b>	<b>5 167 096</b>	<b>-1 434 592</b>	<b>11 541 137</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			577 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-1 708 312			
Balanseras i ny räkning				-303 280	1 434 592	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					696 144	696 144
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 480 853</b>	<b>196 468</b>		<b>0 4 863 816</b>	<b>696 144</b>	<b>12 237 281</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 863 816
Årets resultat	696 144
Att disponera	5 559 960
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 598 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 598 000
Balanserat resultat	5 559 960
Summa	5 559 960

### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 175 423	10 978 830
<b>Summa rörelseintäkter</b>		11 175 423	10 978 830
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-7 329 009	-8 731 073
Övriga externa kostnader	4	-78 300	-90 571
Personalkostnader och arvoden	5	-347 448	-522 090
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 242 097	-1 242 097
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-8 996 854	-10 585 831
<b>Rörelseresultat</b>		2 178 569	392 999
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 865	3 656
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 488 290	-1 831 247
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 482 425	-1 827 591
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		696 144	-1 434 592
<b>Resultat före skatt</b>		696 144	-1 434 592
<b>Årets resultat</b>		696 144	-1 434 592

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	94 048 491	95 265 702
Inventarier, verktyg och installationer	8	122 318	147 204
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 170 809</b>	<b>95 412 906</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>94 171 309</b>	<b>95 413 406</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		665	14 547
Övriga fordringar	10	3 877 325	2 082 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	115 799	100 239
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 993 789</b>	<b>2 197 734</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	751 197	747 460
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>751 197</b>	<b>747 460</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	13	4 343 109	4 336 959
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 343 109</b>	<b>4 336 959</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 088 095</b>	<b>7 282 153</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 259 404</b>	<b>102 695 559</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 677 321	6 677 321
Fond för yttre underhåll		0	1 131 312
Summa bundet eget kapital		6 677 321	7 808 633
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 863 816	5 167 096
Årets resultat		696 144	-1 434 592
Summa fritt eget kapital		5 559 960	3 732 504
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 237 281</b>	<b>11 541 137</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	87 921 283	88 498 203
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>87 921 283</b>	<b>88 498 203</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	576 920	576 920
Leverantörsskulder		685 019	268 022
Skatteskulder		12 000	0
Övriga skulder	15	372 732	401 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 454 169	1 409 513
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 100 840</b>	<b>2 656 219</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 <b>103 259 404</b>	 <b>102 695 559</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	696 144	-1 434 592
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 242 097	1 242 097
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	1 938 241	-192 495
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-70 667	-24 921
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	444 362	-292 890
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	2 311 936	-510 306
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-576 920	-577 704
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-576 920	-577 704
<b>Årets kassaflöde</b>	1 735 016	-1 088 010
Likvida medel vid årets början	7 091 337	8 179 347
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	8 826 353	7 091 337

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### *Redovisnings- och värderingsprinciper*

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### *Fastigheter*

Avskrivning av byggnader sker enligt en 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 90 år. Linjär avskrivning på tillgångar, enligt nedan:

Gemensamhetslokalerna	2,50 %
Energi (termostater mm)	3,33 %
Utemiljön (nya p-platser, uteplatser, grönområden)	3,33 %
Tilläggsarbeten i gemensamhetslokalerna	6,67 %
Mangel, tvättmaskin, gym-maskiner	10,00 %
Förbättring av utemiljön (asfaltering mm)	3,33 %
Sten- och markanläggningar	10,00 %
Expansionskärl	6,67 %
Isolering vindar, garageportar inkl låssystem	5,00 %
Installation aggregat	4,00 %

#### *Underskottsavdrag*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 57 857 972 kr.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 18 683 606 kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	10 479 012	10 273 343
Hysesintäkter lokaler	170 040	167 207
Hysesintäkter garage	237 270	236 640
Hysesintäkter p-platser	261 560	262 160
Överlåtelseavgift	13 440	16 655
Pantförskrivningsavgift	7 601	10 582
Övriga intäkter	6 500	12 243
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 175 423</b>	<b>10 978 830</b>

### Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	539 708	429 126
Serviceavtal	69 623	56 344
Entreprenadstäd	201 085	192 898
Besiktningkostnader	7 869	6 316
Snörenhållning	22 730	49 034
Förbrukningsmaterial	23 673	33 866
Reparationer	546 799	696 615
Elavgifter	307 371	317 403
Uppvärmning	1 490 413	1 526 051
Vatten och avlopp	566 769	529 993
Sophämtning	295 260	305 295
Fastighetsförsäkringar	155 853	126 630
Kabel-TV, bredband m.m	148 804	146 014
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	695 551	671 810
Administrativ förvaltning enligt avtal	159 024	156 252
Studie- och fritidsverksamhet	39 444	22 305
Övriga externa tjänster, drift	26 225	3 263
Medlems- och föreningsavgifter	46 200	46 200
Övriga driftskostnader	3 265	3 458
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 345 666</b>	<b>5 318 873</b>

up

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll tak	608 700	193 827
Planerat underhåll fasad	0	3 055 635
Planerat underhåll mark	444 324	162 738
Planerat underhåll lokaler	181 177	0
Planerat underhåll ventilation	75 454	0
Planerat underhåll värme	53 975	0
Planerat underhåll el-installationer	316 575	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	74 970	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	228 168	0
<b><i>Summa underhållskostnader</i></b>	1 983 343	3 412 200
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	7 329 009	8 731 073

**Not 4      Övriga externa kostnader**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	39 130	33 055
Kontorsmaterial och liknande	16 121	26 555
Telefon och porto	7 410	6 647
Konsultarvoden	3 633	12 406
Revisionsarvode extern revisor	12 006	11 908
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	78 300	90 571

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner till anställda	0	150 894
Styrelsearvoden	255 050	231 050
Arvoden föreningsrevisor	6 500	6 500
Arvode valberedning	6 000	6 000
Övriga arvoden	25 000	36 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	52 898	89 646
Övriga personalkostnader	2 000	2 000
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>347 448</b>	<b>522 090</b>

Föreningen har haft en anställd personal under året, som slutade 31 oktober 2016.

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 993	350
Ränteintäkter från placeringar	3 842	2 136
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	327
Ränteintäkter från skattekonto	30	843
Räntekostnader	-1 488 290	-1 831 247
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 482 425</b>	<b>-1 827 591</b>



## Upplysningar till balansräkningen

### Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	100 447 292	100 447 292
Ingående avskrivning på byggnader	-11 964 550	-10 757 499
Årets avskrivningar, byggnader	-1 207 051	-1 207 051
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>87 275 691</b>	<b>88 482 742</b>
Mark	6 722 000	6 722 000
Markanläggningar	101 600	101 600
Ackumulerade avskrivningar på markanläggning	-40 640	-30 480
Årets avskrivning markanläggningar	-10 160	-10 160
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>94 048 491</b>	<b>95 265 702</b>
Taxeringsvärde byggnad	83 345 000	83 345 000
Taxeringsvärde mark	47 945 000	47 945 000

### Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	652 289	652 289
Ingående avskrivningar på inventarier	-505 085	-480 199
Årets avskrivning på inventarier	-24 886	-24 886
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>122 318</b>	<b>147 204</b>

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	1 041 703	2 006 568
I avräkning med HSB Uppsala	2 702 344	350
Skattekonto	133 278	64 289
Skattefordran	0	11 741
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 877 325</b>	<b>2 082 948</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Sophämningskostnader	4 016	4 016
Försäkringspremier	55 621	44 612
Förvaltningsavtal	3 609	6 908
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	52 038	44 293
Upplupna ränteintäkter	515	410
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>115 799</b>	<b>100 239</b>

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	751 197	747 460
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>751 197</b>	<b>747 460</b>

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2018-11-20	751 197 kr

**Not 13 Kassa och bank**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Handkassa	15 276	9 126
Handelsbanken AB	4 327 833	4 327 833
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 343 109</b>	<b>4 336 959</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	88 498 203	89 075 123
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>88 498 203</b>	<b>89 075 123</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	101 832 000	101 832 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>101 832 000</b>	<b>101 832 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2,87	2018-03-30	3 910 000
Stadshypotek	2,87	2018-03-30	6 842 500
Stadshypotek	1,50	2018-01-30	7 931 106
Stadshypotek	1,62	2021-03-01	8 667 392
Stadshypotek	1,50	2020-03-30	17 642 319
Stadshypotek	1,25	2019-03-30	19 437 515
Stadshypotek	1,60	2022-01-30	<u>24 067 371</u>
Summa			88 498 203
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-576 920</u>
Totalt			87 921 283
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			85 613 603

**Not 15 Övriga skulder**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Momsskuld	4 296	4 296
Fond för inre underhåll	361 021	373 220
Källskatt för arvoden och personallöner	0	600
Avräkning sociala avgifter	0	425
Övriga kortfristiga skulder	7 415	23 223
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>372 732</b>	<b>401 764</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Reparationskostnader	2 846	6 881
Arvode revision	11 913	11 820
Elavgifter	31 828	33 446
Uppvärmningskostnader	197 808	192 476
Kostnader för vatten och avlopp	47 537	46 345
Sophämningskostnader	18 221	24 633
Förutbetalda hyror och avgifter	926 791	840 263
Upplupna räntekostnader	217 225	253 649
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>1 454 169</b>	<b>1 409 513</b>

**Not 17 Eventualförpliktelse**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Föreningsavgäld	1 102 400	1 102 400
<b>Summa</b>	<b>1 102 400</b>	<b>1 102 400</b>

Uppsala 2018 - 03-07

  
Ulf Broberg



Tore Stenström

  
Kenth Olsson



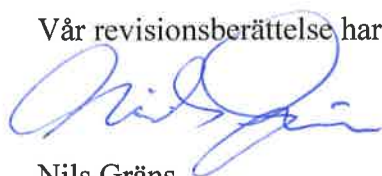
Margrét Atladóttir

  
Mona Yaghi



Lennart Elmnert

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03-14 .



Nils Gräns  
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Växtriket, org.nr. 716401-3703

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Växtriket för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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, förfälskning, 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 revisionsred 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 Växtriket för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Uppsala den 14/3-2018



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

Nils Gräns  
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor