

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Malma Backe



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malma Backe

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2018.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2001-07-12 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i Malma Backes Samfällighetsförening. Föreningens andel är 28,25 procent. Samfälligheten förvaltar vatten, värme, sophämtning, gårdsskötsel, carportar, snöröjning och kvarterslokal.

Styrelsen

Karl Roger Anders Forsberg	Ledamot	
Mattias Jorge A Hernandez Börjesson	Ledamot	
Åsa Susanna Larsson	Ledamot	
Lars Anders Vestling	Ledamot	Avflyttat under året
Uwe Zimmermann	Ledamot	
Gerd Anita Strandberg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Jonasson	Ordinarie Extern	Borev Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	------------------------

Valberedning

Maja Andersson
Torsten Ålsjö

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VALSÄTRA 64:2	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:47	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:33	1989	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

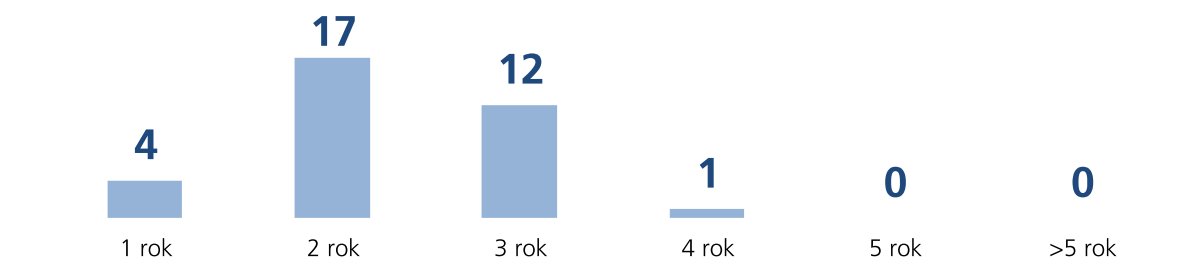
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 2 flerbostadshus och 2 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 328 m², varav 2 328 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kvartersgården

Kommentar

Föreningen äger del i
gemensamhetslokal genom
samfällighetsföreningen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av fläktsystem	2015	
Monterat hängrännor	2015	Hängrännor på balkongen över uteplatsen på nedre våningen har monterats. Totalt 4 st.
Golv och väggar i tvättstugor	2014	
Målning av trapphus	2012	
Målning av cykelförråd	2011	
Takarbete 5A-B 5K-L	2009	Inspektion och komplettering av takpapp, justering av läkt samt komplettering mednockband.
Målning av fönster	2007	
Planerat underhåll	År	
Service på fläktsystem, OVK	2017	
Målning av fönster	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

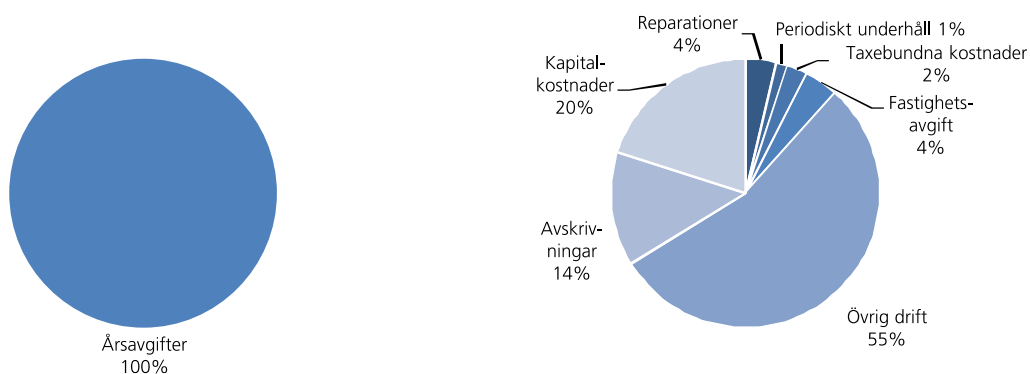
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Upplands Boservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 247 997	1 591 066
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 140 931	2 140 886
Finansiella intäkter	762	1 001
Minskning kortfristiga fordringar	0	415
Ökning av långfristiga skulder	0	30 000
	2 141 693	2 172 302
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	920 357	2 102 296
Finansiella kostnader	278 949	355 066
Ökning av kortfristiga fordringar	3 054	0
Minskning av långfristiga skulder	400 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	121 063	58 009
	1 723 423	2 515 371
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 666 268	1 247 997
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	418 270	-343 069

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tillsammans med de två andra föreningar i området har BRF Malma Backe vid årsskiftet 2016/17 bytt den tekniska förvaltningen från Riksbyggen till Upplands Boservice. Under våren 2016 blåste en markis ned från balkongen på Malma Backe 5L och skadade förklädnad till vinden. Skadan reparerades omgående. Den 10 juli 2016 slog en blixtned i en tall i området med en hel del elektriska problem som följde. BRF Malma Backe klarade sig dock utan större skador.

Under 2016 skapades en ny samfällighetsförening i området Malma Backe som har som uppgift att förvalta de gemensamma intressena i GA8, d.v.s. mellan ägarna till egna hem, BRF Vårdsätra och BRF Malma Backe.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	920	920	920	920
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 881	6 052	6 040	6 194
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	10	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	120	149	166	220
Soliditet (%)	35	32	33	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	752	-506	-51	431
Nettoomsättning (tkr)	2 141	2 141	2 141	2 141

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 328 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 626 066	0	0	2 626 066
Fond för yttre underhåll	758 946	68 915	-574 628	1 264 659
S:a bundet eget kapital	3 385 012	68 915	-574 628	3 890 725
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 362 681	-68 915	68 915	3 362 681
Årets resultat	752 149	752 149	505 713	-505 713
S:a fritt eget kapital	4 114 830	683 234	574 628	2 856 968
S:a eget kapital	7 499 842	752 149	0	6 747 693

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	752 149
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 431 596
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 915
summa balanserat resultat	4 114 830

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	4 114 830
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 140 644	2 140 644
Övriga rörelseintäkter	Not 3	287	242
Summa rörelseintäkter		2 140 931	2 140 886
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-784 746	-1 967 558
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 991	-72 532
Personalkostnader	Not 6	-57 620	-62 206
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-190 238	-190 238
Summa rörelsekostnader		-1 110 595	-2 292 534
RÖLSERESULTAT		1 030 336	-151 648
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		762	1 001
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 949	-355 066
Summa finansiella poster		-278 187	-354 065
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		752 149	-505 713
ÅRETS RESULTAT		752 149	-505 713

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 19 674 247	19 864 486
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	19 674 247	19 864 486
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	19 677 747	19 867 986
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 582 109	1 160 845
Summa kortfristiga fordringar	1 582 169	1 160 845
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	208 464	208 464
Summa kassa och bank	208 464	208 464
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 790 634	1 369 309
SUMMA TILLGÅNGAR	21 468 381	21 237 295

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 626 066	2 626 066
Fond för yttre underhåll	Not 12	758 946	1 264 659
Summa bundet eget kapital		3 385 012	3 890 725
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 362 681	3 362 681
Årets resultat		752 149	-505 713
Summa fritt eget kapital		4 114 830	2 856 968
SUMMA EGET KAPITAL		7 499 842	6 747 693
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 290 000	13 690 000
Summa långfristiga skulder		13 290 000	13 690 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	400 000	400 000
Leverantörsskulder		13 906	109 262
Övriga skulder		35 200	28 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	229 433	261 447
Summa kortfristiga skulder		678 539	799 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 468 381	21 237 295

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	114 år	114 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 140 693	2 140 693
Öresutjämning	-49	-49
	2 140 644	2 140 644

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	287	242
	287	242

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	81 120	80 640
	Fastighetskötsel beställning	2 203	0
	Städning entreprenad	73 477	71 628
	Hissbesiktning	3 903	3 788
	Serviceavtal	5 680	5 410
	Förbrukningsmateriel	-444	1 996
		165 939	163 462
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 437	14 865
	Entré/trapphus	18 916	0
	Lås	0	1 084
	VVS	3 281	1 309
	Ventilation	0	838
	Elinstallationer	6 518	1 754
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 390	0
	Hiss	4 269	19 360
	Balkonger/altaner	9 306	0
		50 117	39 210
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	22 644
	Ventilation	0	1 020 000
	Elinstallationer	19 125	0
	Huskropp utvändigt	0	30 625
		19 125	1 073 269
	Taxebundna kostnader		
	El	34 263	38 145
		34 263	38 145
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 597	42 052
	Samfällighetsavgift	415 305	553 740
		459 902	595 792
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 400	57 680
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	784 746	1 967 558
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	1 225	1 188
	Tele- och datakommunikation	386	386
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	9 688	9 375
	Föreningskostnader	2 300	1 976
	Styrelseomkostnader	4 095	2 520
	Fritids- och trivselkostnader	240	0
	Förvaltningsarvode	51 562	49 542
	Administration	3 180	2 231
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 890
		77 991	72 532

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 300	47 523
	Sociala kostnader	13 320	14 683
		57 620	62 206
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	190 238	190 238
		190 238	190 238
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 639 143	26 639 143
	Utgående anskaffningsvärde	26 639 143	26 639 143
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 887 355	-3 697 116
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 238	-190 238
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 077 593	-3 887 355
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-2 887 302	-2 887 302
	Utgående nedskrivning	-2 887 302	-2 887 302
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 674 247	19 864 486
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 091 038	2 091 038
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 509 000	13 191 000
	Taxeringsvärde mark	5 404 000	4 652 000
		19 913 000	17 843 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 913 000	17 505 000
	Lokaler	0	338 000
		19 913 000	17 843 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 323	19 323
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	19 323	19 323
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 323	-19 323
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 323	-19 323
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	112 771	112 057
	Skattefordran	11 535	9 255
	Klientmedel hos SBC	1 457 803	1 039 533
		1 582 109	1 160 845
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 264 659	1 195 744
	Reservering enligt stadgar	68 915	68 915
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-574 628	0
	Vid årets slut	758 946	1 264 659

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,961 %	1 340 000	1 700 000	Rörligt
Swedbank	1,250 %	3 000 000	3 000 000	2019-04-25
Swedbank	0,953 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Swedbank	1,150 %	7 000 000	7 000 000	2019-10-25
Swedbank	1,170 %	350 000	390 000	2017-06-21
Summa skulder till kreditinstitut		13 690 000	14 090 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-400 000	
		13 290 000	13 690 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 690 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	25 189 000	25 189 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under våren 2017 kommer BRF Malma Backe låta utföra en planerad service på de nya fläktsystemen, samt samtidigt utföra en OVK-besiktning. Under 2017 planeras en ommålning av fönsterkarmarna enligt underhållsplanen.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Arvoden	32 623	38 923
Sociala avgifter	10 250	12 230
Ränta	15 113	34 021
Förutbetalda avgifter och hyror	171 447	176 273
	229 433	261 447

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 215 - 2017

Karl Roger Anders Forsberg
Ledamot



Mattias Jorge A Hernandez Börjesson
Ledamot



Åsa Susanna Larsson
Ledamot



Uwe Zimmermann
Ledamot



Lars Vestling
CEO Vestly

Vår revisionsberättelse har lämnats den 815 2017



Tomas Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malma Backe, org.nr 716422-3443

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malma Backe för år 2016. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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 en 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, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Malma Backe, för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

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 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 någon 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 disposition 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.

Uppsala den 8 maj 2017



Tomas Jonasson
Godkänd revisor