



### Valberedning

Maja Andersson  
Torsten Ålsjö

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

### 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

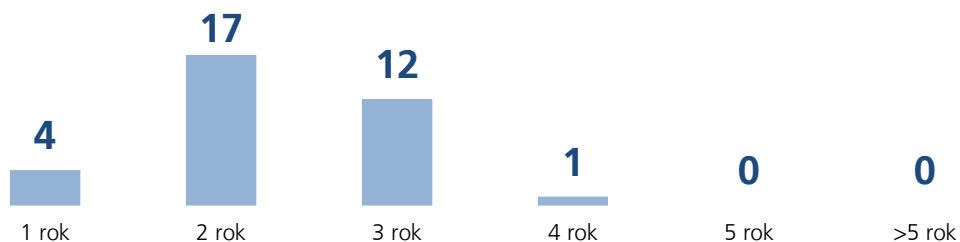
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 2 flerbostadshus och 2 småhus.  
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 328 m<sup>2</sup>, varav 2 328 m<sup>2</sup> 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 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av fläktsystem	2015	
Monterat hänggrännor	2015	Hänggrännor 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 med nockband.
Målning av fönster	2007	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Service på fläktsystem, OVK	2018	Uppskjuten från 2017
Målning av fönster	2018	Uppskjuten från 2017

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

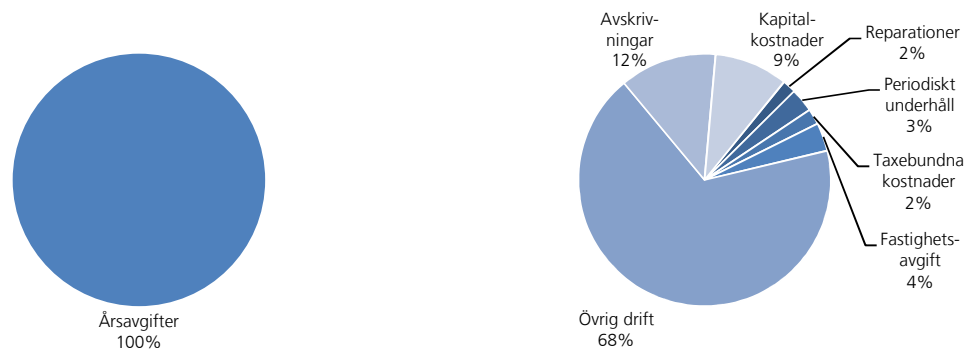
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Upplands Boservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 666 268</b>	<b>1 247 997</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 140 764	2 140 931
Finansiella intäkter	60	762
Ökning av kortfristiga skulder	83 498	0
	<b>2 224 322</b>	<b>2 141 693</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 254 418	920 357
Finansiella kostnader	150 960	278 949
Ökning av materiella anläggningstillgångar	124 642	0
Ökning av kortfristiga fordringar	24 053	3 054
Minskning av långfristiga skulder	710 000	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	121 063
	<b>2 264 073</b>	<b>1 723 423</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 626 517</b>	<b>1 666 268</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-39 751</b>	<b>418 270</b>

\*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 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Under 2017 fick två av fyra tvättmaskiner bytas ut i föreningens tvättstugor. Den under 2017 planerade fönstermålningen och även servicen på fläktsystemen senarelades till våren 2018 av de upphandlade entreprenörerna.

Efter en inspektion genom Uppsala Brandförsvaret har föreningen fått påbud att uppgradera brandskyddet på vindarna av föreningens två småhus, Malma Backe 7E och 7P. Åtgärden utfördes under sommaren 2017 och godkändes av Brandförsvaret.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39 st  
Tillkommande medlemmar: 1 st  
Avgående medlemmar: 2 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	920	920	920	920
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 576	5 881	6 052	6 040
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	15	16	10
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	65	120	149	166
Soliditet (%)	38	35	32	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	536	752	-506	-51
Nettoomsättning (tkr)	2 141	2 141	2 141	2 141

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 328 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 626 066	0	0	2 626 066
Fond för yttre underhåll	832 446	73 500	0	758 946
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 458 512</b>	<b>73 500</b>	<b>0</b>	<b>3 385 012</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 041 330	-73 500	752 149	3 362 681
Årets resultat	536 143	536 143	-752 149	752 149
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 577 473</b>	<b>462 643</b>	<b>0</b>	<b>4 114 830</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 035 985</b>	<b>536 143</b>	<b>0</b>	<b>7 499 842</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	536 143
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 114 830
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-73 500
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 577 473</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>4 577 473</b>
----------------------------------	------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 140 644	2 140 644
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	287
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 140 764</b>	<b>2 140 931</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 117 044	-784 746
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 814	-77 991
Personalkostnader	Not 6	-58 560	-57 620
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-199 303	-190 238
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 453 721</b>	<b>-1 110 595</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>687 043</b>	<b>1 030 336</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	762
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 960	-278 949
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-150 900</b>	<b>-278 187</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>536 143</b>	<b>752 149</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>536 143</b>	<b>752 149</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	19 484 009	19 674 247
Maskiner och inventarier	Not 9	115 577	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 599 586</b>	<b>19 674 247</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>19 603 086</b>	<b>19 677 747</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 566 471	1 582 109
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 566 471</b>	<b>1 582 169</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		208 464	208 464
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>208 464</b>	<b>208 464</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 774 936</b>	<b>1 790 634</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 378 022</b>	<b>21 468 381</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 626 066	2 626 066
Fond för yttre underhåll	Not 12	832 446	758 946
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 458 512</b>	<b>3 385 012</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 041 330	3 362 681
Årets resultat		536 143	752 149
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 577 473</b>	<b>4 114 830</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 035 985</b>	<b>7 499 842</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 620 000	13 290 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 620 000</b>	<b>13 290 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	360 000	400 000
Leverantörsskulder		113 298	13 906
Övriga skulder		33 600	35 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	215 139	229 433
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>722 037</b>	<b>678 539</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 378 022</b>	<b>21 468 381</b>



## Noter

Belopp i svenska 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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Byggnader	114 år	114 år
Inventarier	5 år	-

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	2 140 693	2 140 693
Öresutjämning	-49	-49
	<b>2 140 644</b>	<b>2 140 644</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övriga intäkter	120	287
	<b>120</b>	<b>287</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	72 756	81 120
	Fastighetsskötsel beställning	1 328	2 203
	Städning entreprenad	75 322	73 477
	Hissbesiktning	3 993	3 903
	Serviceavtal	57 744	5 680
	Förbrukningsmateriel	1 947	-444
		<b>213 090</b>	<b>165 939</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	8 489	5 437
	Entré/trapphus	6 069	18 916
	VVS	0	3 281
	Ventilation	1 482	0
	Elinstallationer	0	6 518
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 390
	Hiss	5 894	4 269
	Balkonger/altaner	0	9 306
	Vattenskada	4 874	0
		<b>26 808</b>	<b>50 117</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Vind	50 050	0
	Elinstallationer	0	19 125
		<b>50 050</b>	<b>19 125</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	32 467	34 263
		<b>32 467</b>	<b>34 263</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	48 269	44 597
	Samfällighetsavgift	688 906	415 305
		<b>737 175</b>	<b>459 902</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>57 454</b>	<b>55 400</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 117 044</b>	<b>784 746</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	306	1 225
	Tele- och datakommunikation	386	386
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Revisionsarvode extern revisor	10 094	9 688
	Föreningskostnader	3 313	2 300
	Styrelseomkostnader	1 560	4 095
	Fritids- och trivselkostnader	0	240
	Studieverksamhet	1 125	0
	Förvaltningsarvode	52 976	51 562
	Administration	3 314	3 180
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 890
		<b>78 814</b>	<b>77 991</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	44 800	44 300
	Sociala kostnader	13 760	13 320
		<b>58 560</b>	<b>57 620</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	190 238	190 238
	Inventarier	9 065	0
		<b>199 303</b>	<b>190 238</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	26 639 143	26 639 143
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 639 143</b>	<b>26 639 143</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 077 593	-3 887 355
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 238	-190 238
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 267 832</b>	<b>-4 077 593</b>
	<b>Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-2 887 302	-2 887 302
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-2 887 302</b>	<b>-2 887 302</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>19 484 009</b>	<b>19 674 247</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 091 038	2 091 038
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	14 509 000	14 509 000
	Taxeringsvärde mark	5 404 000	5 404 000
		<b>19 913 000</b>	<b>19 913 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	19 913 000	19 913 000
		<b>19 913 000</b>	<b>19 913 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	19 323	19 323	
	Nyanskaffningar	124 642	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>143 965</b>	<b>19 323</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-19 323	-19 323	
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 065	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-28 388</b>	<b>-19 323</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>115 577</b>	<b>0</b>	
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>	
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Skattekonto	112 820	112 771	
	Skattefordran	9 481	11 535	
	Klientmedel hos SBC	1 418 052	1 457 803	
	Fordringar	26 118	0	
		<b>1 566 471</b>	<b>1 582 109</b>	
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Vid årets början	758 946	1 264 659	
	Reservering enligt stadgar	73 500	68 915	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-574 628	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>832 446</b>	<b>758 946</b>	
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Swedbank 2655069025	0,887 %	980 000	1 340 000
	Swedbank 2753301205	1,250 %	3 000 000	3 000 000
	Swedbank 2753418298	0,853 %	2 000 000	2 000 000
	Swedbank 2752164612	1,150 %	7 000 000	7 000 000
	Swedbank 2856458761	-	0	350 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 980 000</b>	<b>13 690 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-360 000	-400 000
			<b>12 620 000</b>	<b>13 290 000</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				Rörligt
				2019-04-25
				Rörligt
				2019-10-25
				2017-06-21

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 180 000 kr.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	25 189 000	25 189 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Arvoden	29 323	32 623
	Sociala avgifter	9 213	10 250
	Ränta	14 226	15 113
	Avgifter och hyror	162 377	171 447
		<b>215 139</b>	<b>229 433</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Upplands Boservice utförde service och OVK av lägenheternas fläktsystem under vecka 12 och 13 våren 2018.

Fönstermålningen kommer ske under våren 2018.

Under våren 2018 kommer en extra föreningsstämma hållas med syfte att uppdatera föreningens stadgar.

---

## Styrelsens underskrifter

---

UPPSALA den 17/5 2018

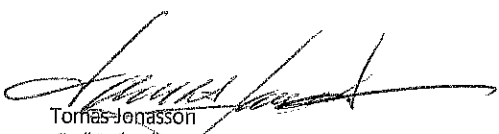
Roger Forsberg  
Ledamot



Susanna Larsson  
Ledamot




Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2018



Torries Jonasson  
Godkänd revisor



Mattias Hernandez Börjesson  
Ledamot



Uwe Zimmermann  
Ledamot

# 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 2017. 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 2017 och dess finansiella resultat och kassaflödesanalys 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 2017 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..

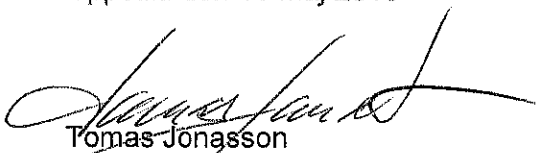
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 räkenskaper. 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 18 maj 2018



Tomas Jonasson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB

## Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 140 693	2 140 693	2 140 693
Öresutjämning	-49	-49	0
Övriga intäkter	0	120	0
	<b>2 140 644</b>	<b>2 140 764</b>	<b>2 140 693</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-74 000	-72 756	-82 700
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-1 328	0
Städning entreprenad	-77 000	-75 322	-75 900
Hissbesiktning	-4 000	-3 993	-4 000
Serviceavtal	-80 000	-57 744	-5 800
Förbrukningsmateriel	-2 000	-1 947	-2 000
	<b>-239 000</b>	<b>-213 090</b>	<b>-170 400</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-8 489	0
Entré/trapphus	0	-6 069	0
Ventilation	0	-1 482	0
Hiss	0	-5 894	0
Vattenskada	0	-4 874	0
	<b>-40 000</b>	<b>-26 808</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-160 000	0	0
Vind	0	-50 050	0
	<b>-160 000</b>	<b>-50 050</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-29 000	-32 467	-39 000
	<b>-29 000</b>	<b>-32 467</b>	<b>-39 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-45 500	-48 269	-45 500
Samfällighetsavgift	-607 000	-688 906	-553 740
	<b>-652 500</b>	<b>-737 175</b>	<b>-599 240</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-59 164	-57 454	-57 482
	<b>-59 164</b>	<b>-57 454</b>	<b>-57 482</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-306	0
Tele- och datakommunikation	-500	-386	-400
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-10 000	-10 094	-9 900
Föreningskostnader	-3 500	-3 313	-2 500
Styrelseomkostnader	-5 000	-1 560	0
Studieverksamhet	0	-1 125	0
Förvaltningsarvode	-55 000	-52 976	-53 600
Administration	-4 000	-3 314	-3 500
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 890	-4 890
	<b>-85 000</b>	<b>-78 814</b>	<b>-74 790</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-45 000	-44 800	-44 300
Arbetsgivaravgifter	-14 300	-13 760	-13 900
	<b>-59 300</b>	<b>-58 560</b>	<b>-58 200</b>

<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-190 238	-190 238	-190 238
Inventarier	0	-9 065	0
	<b>-190 238</b>	<b>-199 303</b>	<b>-190 238</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 514 202</b>	<b>-1 453 721</b>	<b>-1 239 350</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>626 442</b>	<b>687 043</b>	<b>901 343</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	11	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	49	0
Låneräntor	-176 000	-150 960	-270 000
	<b>-176 000</b>	<b>-150 900</b>	<b>-270 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>450 442</b>	<b>536 143</b>	<b>631 343</b>