

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Tre Backar

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

### 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen gjorde i samband med ombyggnationen 2011 en ekonomisk plan. Den visar att allt större underhåll är genomförd, utom renovering av fasad från våning 1-4.
- Renovering av fasad kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-08 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Jan Henrik Söderqvist	Ordförande
Anna C K Petterson Westerberg	Kassör
Per Jerker Niklasson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Martin Sjöberg	Ordinarie Extern	BDO
Thomas Palmqvist	Suppleant Extern	BDO

##### Valberedning

Magnus Forsheden	
Mikael Lagerfeldt	Sammankallande

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-13.

M.

PN JS  
Oen



### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Flygaren 18	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrevs om 2017.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

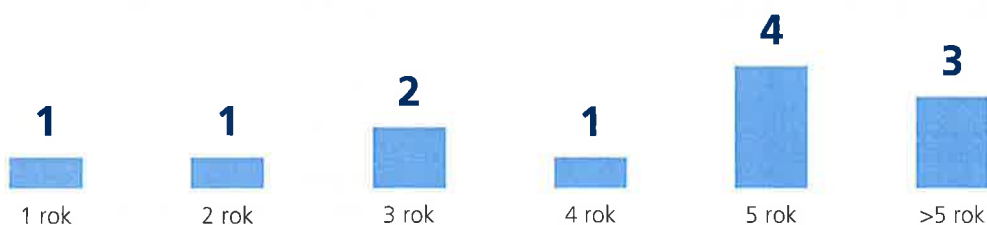
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 147 m<sup>2</sup>, varav 1 639 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 508 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt en hyresrätt och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Föreningen har fyra lokaler	508 m <sup>2</sup>	Löptiden varierar mellan de fyra lokalerna

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en ekonomisk plan från 2011 med underhållsplanering.

Nedanstående underhåll planeras:

### Planerat underhåll

Fasadrenovering, plan 1-4	Inom 3 år
---------------------------	-----------

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	POS Konsult och Fastighetsvård
Fastighetsskötsel	POS Konsult och Fastighetsvård
Städning	Stockholms städ
Snöröjning	Servicebolaget stadsbygg
Hissavtal	Dekra
Kabel-TV	Comhem
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm vatten
Sophämtning	Stockholm stad
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB - en del av SBC
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB - en del av SBC

### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi är en långtidsbudget upprättad.

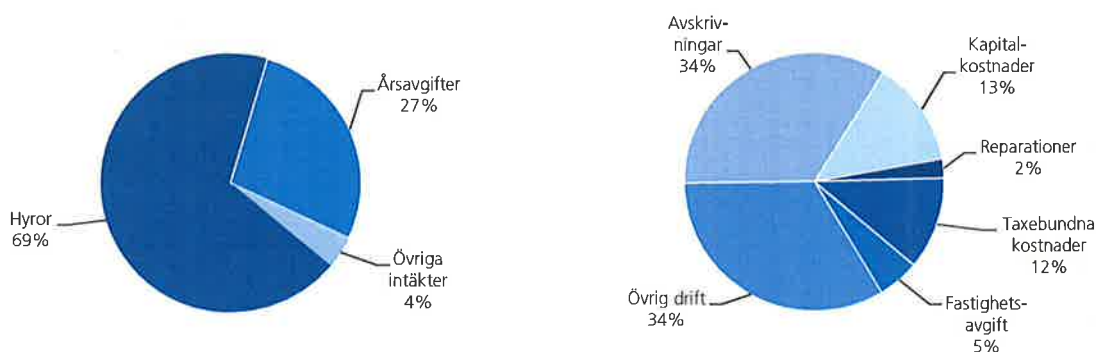
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början</b>	<b>1 239 062</b>	<b>1 328 851</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 816 121	2 207 678
Finansiella intäkter	38	6
Minskning kortfristiga fordringar	0	156 554
Ökning av kortfristiga skulder	637 916	0
	<b>3 454 075</b>	<b>2 364 238</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 303 517	1 078 897
Finansiella kostnader	324 004	372 153
Ökning av kortfristiga fordringar	124 680	0
Minskning av långfristiga skulder	1 117 200	897 200
Minskning av kortfristiga skulder	0	105 777
	<b>2 869 401</b>	<b>2 454 027</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 823 735</b>	<b>1 239 062</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>584 674</b>	<b>-89 789</b>

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

AM

PN  
  


## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har tre av fyra hyresavtal omförhandlats eller överlåtits.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	483	483	483	420
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 519	2 523	2 490	2 509
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	15 946	16 645	17 206	17 261
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	8	10	9
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	101	86	94	98
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	12	11	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	151	173	222	393
Soliditet (%)	66	65	64	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	359	-73	-358	-597
Nettoomsättning (tkr)	2 516	2 209	2 189	2 097

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 639 m<sup>2</sup> bostäder och 508 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	39 882 883	0	0	39 882 883
Upplåtelseavgifter	18 011 780	0	0	18 011 780
Fond för yttre underhåll	402 817	116 594	0	286 223
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>58 297 480</b>	<b>116 594</b>	<b>0</b>	<b>58 180 886</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 918 280	-116 594	-73 470	-6 728 216
Årets resultat	358 534	358 534	73 470	-73 470
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 559 746</b>	<b>241 940</b>	<b>0</b>	<b>-6 801 686</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>51 737 734</b>	<b>358 534</b>	<b>0</b>	<b>51 379 200</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	358 534
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 801 686
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-116 594
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 559 746</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
att i ny räkning överförs

22 541
<b>-6 537 205</b>

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

m.

Pr JS  
CERN

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 516 121	2 208 678
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300 000	-1 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 816 121</b>	<b>2 207 678</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 023 601	-1 001 329
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 916	-103 878
Personalkostnader	Not 6	-21 000	26 310
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-830 104	-830 104
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 133 621</b>	<b>-1 909 001</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>682 500</b>	<b>298 677</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 004	-372 153
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-323 966</b>	<b>-372 147</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>358 534</b>	<b>-73 470</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>358 534</b>	<b>-73 470</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 <span style="float: right;">Not 8</span>	76 634 335	77 464 439
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>76 634 335</b>	<b>77 464 439</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>76 634 335</b>	<b>77 464 439</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar <span style="float: right;">Not 9</span>	124 932	252
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>124 932</b>	<b>252</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 823 735	1 239 062
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 823 735</b>	<b>1 239 062</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 948 667</b>	<b>1 239 314</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>78 583 002</b>	<b>78 703 753</b>

PN TS  
000

M.



## 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		57 894 663	57 894 663
Fond för yttre underhåll	Not 10	402 817	286 223
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 297 480</b>	<b>58 180 886</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 918 280	-6 728 216
Årets resultat		358 534	-73 470
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 559 746</b>	<b>-6 801 686</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>51 737 734</b>	<b>51 379 200</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	15 640 250	26 497 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 640 250</b>	<b>26 497 700</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 857 450	117 200
Leverantörsskulder		47 735	43 580
Skatteskulder		254 580	229 320
Övriga skulder		541 627	89 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	503 627	347 006
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 205 018</b>	<b>826 853</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 583 002</b>	<b>78 703 753</b>

## Noter

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.

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.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	772 925	772 903
Hyror bostäder	60 000	60 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 494 848	571 399
Hyror lokaler	373 465	751 068
Hysesrabatt	-246 400	0
Vatten-/värmeintäkter	55 288	12 540
Värmeintäkter	0	37 620
Överlåtelse/pantsättning	6 028	3 150
Öresutjämning	-33	-2
	<b>2 516 121</b>	<b>2 208 678</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	300 000	-1 000
	<b>300 000</b>	<b>-1 000</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	28 404	28 740
	Fastighetsskötsel beställning	2 192	0
	Snöröjning/sandning	8 306	20 341
	Städning entreprenad	30 251	30 765
	Städning enligt beställning	1 250	0
	Sotning	13 639	0
	Hissbesiktning	2 400	2 319
	Gemensamma utrymmen	17 203	0
	Gård	99	0
	Serviceavtal	4 406	1 593
	Förbrukningsmateriel	1 658	7 905
		<b>109 807</b>	<b>91 662</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	17 135	0
	Entré/trapphus	0	8 367
	Lås	9 036	0
	VVS	7 341	331
	Elinstallationer	0	4 845
	Fasad	0	4 343
	Fönster	2 976	0
	Skador/klotter/skadegörelse	20 897	0
		<b>57 384</b>	<b>17 885</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fasad	22 541	0
		<b>22 541</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	25 417	17 703
	Värme	216 755	184 935
	Vatten	25 883	24 963
	Sophämtning/renhållning	12 873	12 748
		<b>280 928</b>	<b>240 349</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	34 132	38 339
	Tomträttsavgäld*	351 450	437 500
	Kabel-TV	4 064	3 965
	Bredband	36 005	44 340
		<b>425 651</b>	<b>524 144</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>127 290</b>	<b>127 290</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 023 601</b>	<b>1 001 329</b>

\*Tomträttsavgälden uppgår till 350 000 kr som tidigare år och kommer vara detsamma i 10 år till. Det högre beloppet 2016 beror på tillämpning av förenklingsregeln gällande periodiseringar.

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Juridiska åtgärder	22 295	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 480	-2 632
	Föreningskostnader	0	1 944
	Fritids- och trivselkostnader	370	0
	Förvaltningsarvode	33 277	40 568
	Förvaltningsarvoden övriga	10 517	6 580
	Administration	3 655	2 240
	Korttidsinventarier	0	14 178
	Konsultarvode	158 412	36 132
	Föreningsavgifter	4 910	4 868
		<b>258 916</b>	<b>103 878</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	16 000	-20 000
	Sociala kostnader	5 000	-6 310
		<b>21 000</b>	<b>-26 310</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	478 700	478 700
	Förbättringar	351 404	351 404
		<b>830 104</b>	<b>830 104</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	83 010 389	83 010 389
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>83 010 389</b>	<b>83 010 389</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 545 950	-4 715 846
	Årets avskrivningar enligt plan	-830 104	-830 104
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 376 054</b>	<b>-5 545 950</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>76 634 335</b>	<b>77 464 439</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	44 600 000	44 600 000
	Taxeringsvärde mark	33 129 000	33 129 000
		<b>77 729 000</b>	<b>77 729 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	65 000 000	65 000 000
	Lokaler	12 729 000	12 729 000
		<b>77 729 000</b>	<b>77 729 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	124 932	252
		<b>124 932</b>	<b>252</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	286 223	264 068
	Reservering enligt stadgar	116 594	116 594
	Reservering enligt stämmobeslut	0	101 404
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-195 843
	<b>Vid årets slut</b>	<b>402 817</b>	<b>286 223</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,860 %	10 000 000	10 000 000	2019-06-12
	Handelsbanken	1,870 %	5 698 850	5 757 450	2020-03-01
	Handelsbanken	1,540 %	4 698 850	5 757 450	2018-03-01
	Nordea	0,950 %	5 100 000	5 100 000	2018-05-16
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 497 700</b>	<b>26 614 900</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 857 450	-117 200	
			<b>15 640 250</b>	<b>26 497 700</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 497 700 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 600 000	40 600 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	32 000	16 000
	Sociala avgifter	10 000	5 000
	Ränta	2 662	2 752
	Avgifter och hyror	458 965	323 254
		<b>503 627</b>	<b>347 006</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser att rapportera.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 30 / 5 - 2018



Per Jerker Niklasson  
*Ledamot*



Anna C K Pettersson Westerberg  
*Kassör*



Jan Henrik Söderqvist  
*Ordförande*

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 - 2018



Martin Sjöberg  
*Auktoriserad revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Tre Backar  
Org.nr. 769600-4691

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tre Backar för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 den 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande 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 Tre Backar för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Stockholm den 1 juni 2018



Martin Sjöberg

Auktoriserad revisor

