

Årsredovisning
för
Brf Mälarbacken

769611-8640

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Mälarbacken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och garage under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om detta.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Koreanen 1 i Stockholms kommun den 21 mars 2005, enligt köpekontrakt.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i fem till sju våningar med totalt 68 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 838 m². I fastigheten finns också 34 garageplatser varav 2 är MC-platser samt 14 markplatser.

I fastigheten finns en föreningslägenhet med badrum och pentry som medlemmarna kan hyra. Gästlägenheten har varit uthyrd 59 dygn. Föreningen har härav fått 14 750 kronor i intäkt. Gästlägenheten har även disponerats av styrelsen och arbetsgrupper.

Lägenhetsfördelning:

3 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
27 st	4 rum och kök
6 st	5 rum och kök
1 st	1 rum med pentry

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Fastighetsförsäkring inkluderar för närvarande ett kollektivt bostadsrättstillägg. Styrelsen har beslutat att medlemmarna själva får teckna detta tillägg på sin egna försäkring fr o m 2019-01-01.

Fastighetsavgift, fastighetsskatt och taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är 101 973 000 kr, varav byggnadsvärdet är 72 973 000 kr och markvärdet är 29 000 000 kr. Värdeåret är 2006.

Från och med 2017 betalar föreningen full fastighetsavgift för lägenheterna. Avgiften är 1 315 kr per lägenhet under 2017. Avgiften indexerar genom att knytas till inkomstbasbeloppet. Föreningen erlägger fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för garaget.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har efter omförhandling tecknat ett nytt avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid från och med 2018-01-01 till och med 2020-12-31. Därefter sker automatisk förlängning med ett år i taget, om inte uppsägning har skett. Det nya avtalet inkluderar hyresadministration av föreningens bil- och MC-platser i garaget och utomhus och betingar ändå en betydligt lägre kostnad än det gamla avtalet.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Nordstaden AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar viss fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och fastighetsjour.
Föreningen har serviceavtal med Kone om hissar och garageport.
Föreningen har avtal med Städpulsen om städning av trapphus och entréer.
Föreningen har avtal med KEAB om dörmattor i entréerna.
Föreningen har överenskommelse med Veterankraft att klippa gräsmattorna.
Föreningen har avtal med Suez om hämtning av källsorterade sopor.
Föreningen har avtal med Fortum om el och värme i föreningsgemensamma lokaler.
Föreningen har avtal med Stockholms Stad om att disponera jordkällaren.
Föreningen har bevakningsavtal med Nicator om snöröjning.
Föreningen har avropsavtal med VM Tak om takskottning.
Föreningen har gruppavtal med Com Hem för Digital TV Medium 8 favoriter.
Föreningen har haft hyres- och operatörsavtal med EuroPark Öst AB/APCOA Sverige AB om 34 garageplatser, varav 2 MC-platser, och 14 parkeringsplatser utomhus fram till den 30 juni 2017. Från den 1 juli 2017 till den 31 december 2017 har föreningen haft ett tilläggsavtal med Fastum om administration av hyror för föreningens egen uthyrning av nämnda platser till medlemmarna.
Föreningen har slutit avtal med J C Miljöstäd AB om städning av garaget.

Föreningens lokalhyreskontrakt

Hyreskontraktet för garaget och operatörsavtal med APCOA Parking Sverige AB/EuroPark Öst AB upphörde enligt framförhandlad överenskommelse att gälla den 30 juni 2017 efter uppsägning från föreningens sida.. Därefter disponerar föreningen garaget.

Utförda underhållsåtgärder under 2017

Säkerhetsgruppen har utfört brandsyn i maj och december 2017.
Underhåll av hissarnas golv har genomförts med lagning och fogning samt diamantslipning och impregnering med stentvål special.
En vattenpump befanns ur funktion efter ett tryckfall och har bytts ut.
Underhållsbesiktning genomfördes i september.
Fixargruppen har målat om räcken i trappuppgångarna.
Samtliga avlopp har högtrycksspolats.
Betonggolven i tekniska utrymmen, cykelrum, barnvagnsrum och gångar i gallerförråd har målats om.
För att bereda fler plats har hakar monterats upp i cykelrummet i Blacquebergsbacken 1 och i det kombinerade cykel- och barnvagnsrummet i Blacquebergsbacken 3. I det senare och i barnvagnsrummet i Blacquebergsbacken 1 har hyllor monterats.
Vissa kärl i soprummen har omdisponerats.
Aptus passersystem har installerats med nyckelläsare för garage och med porttelefoner och nyckelläsare i ytterportarna, vilka nu öppnas med nyckel eller tagg och för besökare via porttelefon, medan koddosorna har tagits bort.
Större och kraftigare brytskydd har monterats invid ytterporten till Blacquebergsbacken 1.
Installation av elbilsaddare har utretts och offerter är begärda.

Planerat underhåll nästkommande år

Den långsiktiga underhållsplanen som tagits fram i samarbete med Fastum uppdateras löpande efter planerade och utförda underhållsåtgärder. Vid styrelsens årliga besiktning identifieras och dokumenteras uppkomna brister. Somliga brister påvisas däremellan. Bristerna åtgärdas kontinuerligt.

Behov av specialrengöring av ventilationssystemet har konstaterats och planeras till nästkommande OVK-besiktning 2018.

Installation av laddstationer för 5-6 bilar i garaget planeras efter det att statligt bidrag från "Klimatklivet" beviljats.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 106 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 3 st. Antalet avgående medlemmar 4 st. Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 105 medlemmar. En årslång andrahandsuthyrning pågår. I 43 lägenheter bor fortfarande kvar de lägenhetsinnehavare, som ursprungligen flyttade in 2006. Uppgifterna kan tolkas som att föreningen består av en stabil stomme av medlemmar och att lägenheterna är attraktiva.

Under året har 3 (3) överlåtelser ägt rum.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-04-26 bestått av:

Anders Annell	Ledamot, Ordförande
Sture Bergman	Ledamot
Birgitta Dereborg	Ledamot
Patrick Hjelm	Ledamot
Anders Hansén	Ledamot
Örjan Södergren	Suppleant
Louise Leijonhufvud	Suppleant

Vid föreningsstämman 2017 avgick ledamoten Louise Du Rietz-Svensson ur styrelsen. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 9 (9) stycken protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret. Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Revisorer

Ingela Andersson BDO Mälardalen AB	Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

Valberedning

Isabel Dunkars Göran Skogsberg Ulla Warolén	Sammankallande, del av året
---	-----------------------------

Föreningens stadgar

Föreningens reviderade stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 6 november 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trädgårdsgruppen har anordnat två städ- och planteringsdagar den 23 april och den 29 september. På våren deltog 33 boende och på hösten 39.

Den 25 maj 2018 träder den europeiska nya dataförordningen, General Data Protection Regulation (GDPR), i kraft och ersätter Personuppgiftslagen (PUL) i vissa avseenden. Brott mot GDPR kan leda till mycket höga bötesbelopp. Styrelsen bevakar frågan i de avseenden som gäller bostadsrättsföreningar och strängare krav på databehandling av personuppgifter.

Fasadbranden i ett höghus i London sommaren 2017 föranledde styrelsen att från stadsbyggnadskontoret inhämta brandskyddsbeskrivning av den 3 september 2005 samt utlåtande egenkontroll brandskydd, brandskyddstekniskt besiktning och brandskydds-dokument av den 3 september 2007 för föreningens hus. Det utvisar att fasaderna i föreningens hus har en konstruktion, som är väsentligt mer resistent mot brand än vad fallet var hos byggnaden i London.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	4 444	4 379	4 360	4 354	4 416
Resultat efter finansiella poster(tkr)	696	650	142	-353	398
Resultat exklusive avskrivningar(tkr)	1 810	1 764	1 256	761	585
Soliditet (%)	69,17	68,68	68,35	68,00	67,77
Bokfört värde per kvm boyta (kr)	35 272	35 463	35 654	35 811	36 035
Lån per kvm bostadsyta (kr)	10 922	11 140	11 258	11 673	11 578
Årsavgifter, kr/kvm	704	704	704	704	704
Skuldränta (%)	1,01	1,34	2,06	2,87	3,21
Fastighetens belåningsgrad (%)	31	31	31	32	32

Förklaringar till flerårsöversikt

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Bokfört värde per kvm boyta

Fastighetens bokförda värde dividerat med boytan av föreningens fastighet.

Lån per kvm bostadsyta

Föreningens totala fastighetslån vid räkenskapsårets slut dividerat med boytan av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Föreningens Ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 2 april 2005.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Fastighetslån

Lånet hos SBAB på 21.311.100 kronor sades upp 2017-12-13 och ersattes av lån hos Stadshypotek på 20.311.100 kronor till 0,98 % ränta med löptid till och med 2020-12-12. Övriga detaljer om föreningens lån finns i not 9.

Amortering

Vid flyttningen av lånet i SBAB till Stadshypotek gjordes en extra amortering om 1.000.000 kronor. Föreningens löpande årliga amortering är 352.000 kronor. Skuldsättningen per kvm bostadsyta är 10 922 kronor. Styrelsens strävan är att nedbringa skuldsättningen till under 10.000 kronor per kvm bostadsyta inom de närmaste åren genom extra amorteringar vid omsättning av lånen.

Redovisningsmetod

Ändringarna i Årsredovisningslagen och Lagen om ekonomiska föreningar medför att föreningen tillämpar redovisningsmetod K2 med konsekvensen att stora investeringar ska direktavskrivas.

Årsavgifter och parkeringsplatshyror

Årsavgifterna för lägenheterna har hållits oförändrade sedan 2007. Styrelsen föreslår oförändrade avgifter även under 2018.

Föreningen övertog uthyrningen av föreningens bil- och MC-platser vid halvårsskiftet. Styrelsen har beslutat att beloppet att inbetala förblir oförändrat, nämligen per månad 200 kronor för MC-plats i garaget, 400 kronor för utomhusplats för bil och 800 kronor för bilplats i garaget. Det innebär, att hyran för bilplats i garaget har marknadsanpassats och höjts från 640 kronor.

Avsättning till yttre fond

Avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll skall i enlighet med föreningens stadgar göras årligen med minst 25 kronor per kvm bostadsyta, motsvarande 146.000 kronor. Fonderade medel är avsedda som bidrag till fastighetens yttre underhåll. I enlighet med underhållsplanen föreslår styrelsen att föreningen sätter av 443 571 kr, vilket är 297 621 kr mer än stadgarna föreskriver.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 000 000	71 947 000	2 082 127	87 373	650 353	144 766 853
Balanseras i ny räkning			443 571	206 782	-650 353	0
Årets resultat					695 605	695 605
Belopp vid årets utgång	70 000 000	71 947 000	2 525 698	294 155	695 605	145 462 458

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	294 156
årets vinst	695 605
	989 761

disponeras så att	
till underhållsfonden avsättes	443 571
ur underhållsfonden tas i anspråk	-114 296
i ny räkning överföres	660 486
	989 761

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resulträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 444 114	4 378 702
Övriga rörelseintäkter		14 753	18 545
Summa rörelseintäkter		4 458 867	4 397 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 509 370	-1 309 642
Övriga externa kostnader	3	-322 878	-278 245
Personalkostnader	4	-170 005	-172 946
Avskrivningar	5	-1 113 963	-1 113 963
Summa rörelsekostnader		-3 116 216	-2 874 796
Rörelseresultat		1 342 651	1 522 451
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 242	9 715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-653 288	-881 813
Summa finansiella poster		-647 046	-872 098
Resultat efter finansiella poster		695 605	650 353
Årets resultat		695 605	650 353

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	205 922 018	207 035 981
Summa materiella anläggningstillgångar		205 922 018	207 035 981
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		205 969 518	207 083 481
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	22 200
Övriga fordringar	7	1 030 610	2 382 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	132 171	135 743
Summa kortfristiga fordringar		1 162 781	2 539 995
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 173 498	1 153 723
Summa kassa och bank		3 173 498	1 153 723
Summa omsättningstillgångar		4 336 279	3 693 718
SUMMA TILLGÅNGAR		210 305 797	210 777 199

ju

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		141 947 000	141 947 000
Fond för yttre underhåll		2 525 698	2 082 127
Summa bundet eget kapital		144 472 698	144 029 127
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		294 156	87 374
Årets resultat		695 605	650 353
Summa fritt eget kapital		989 761	737 727
Summa eget kapital		145 462 459	144 766 854
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	63 409 620	64 681 620
Summa långfristiga skulder		63 409 620	64 681 620
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	352 000	352 000
Leverantörsskulder		153 764	202 752
Skatteskulder		151 992	110 110
Övriga skulder		64 062	7 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	711 900	656 358
Summa kortfristiga skulder		1 433 718	1 328 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 305 797	210 777 199

Kassaflödesanalys

Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	695 605	650 353
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 113 963	1 113 963
Förändring skatteskuld/fordran	41 882	-2 921
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 851 450	1 761 395
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	22 200	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-137 859	-3 510
Förändring av leverantörsskulder	-48 988	11 485
Förändring av kortfristiga skulder	112 098	275 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 798 901	2 044 592
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-1 272 000	-1 012 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 272 000	-1 012 000
Årets kassaflöde	526 901	1 032 592
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	3 468 359	2 435 768
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	3 995 260	3 468 360

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	4 108 980	4 108 980
P-plats och garage	335 134	269 722
	4 444 114	4 378 702

Not 2 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	76 569	71 885
Trädgårdsskötsel	12 762	14 616
Kostnader i samband med städdagar	5 893	3 704
Städkostnader	72 416	77 786
Hyra av entrémattor	27 194	26 619
Snöröjning/sandning	41 851	39 588
Serviceavtal	7 625	5 462
Hisskostnader	52 781	52 128
Portar	0	2 019
Besiktningkostnader	5 938	2 160
Inköp av parkeringstjänster	6 201	14 043
Reparationer	76 820	15 446
Hissreparationer	23 050	7 692
Trädgård och utemiljö	1 360	0
Planerat underhåll	114 296	38 736
El	126 854	114 444
Värme	513 467	501 749
Vatten och avlopp	66 615	60 447
Avfallshantering	78 410	84 462
Försäkringskostnader	65 083	56 846
Arrendeavgift	1 336	1 320
Kabel-tv	110 028	109 676
Bredband	11 619	5 080
Försäkringsersättningar	-11 683	0

Förbrukningsinventarier	9 875	349
Förbrukningsmaterial	13 010	3 385
	1 509 370	1 309 642

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	9 730	9 730
Fastighetsavgift	89 420	43 733
Telefoni	4 621	2 762
Hemsida	5 493	3 255
Porto	6 966	5 320
Kontorsmaterial	3 602	5 437
Föreningsgemensamma kostnader	8 586	36 068
Revisionsarvode	32 102	31 668
Ekonomisk förvaltning	104 708	104 694
Bankkostnader	3 400	4 669
Underhållsplan	0	3 588
Medlems-/föreningsavgifter	4 954	4 909
Gåvor	8 050	2 400
Övriga poster	19 046	20 012
Förlust årsavgift	22 200	0
	322 878	278 245

Not 4 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	140 000	140 000
Bilersättning	1 517	630
Sociala avgifter	28 488	32 316
	170 005	172 946

Not 5 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	124 880 000	124 880 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 880 000	124 880 000
Ingående avskrivningar	-4 344 019	-3 230 056
Årets avskrivningar	-1 113 963	-1 113 963
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 457 982	-4 344 019
Redovisat värde mark	86 500 000	86 500 000
Redovisat värde mark	86 500 000	86 500 000
Utgående redovisat värde	205 922 018	207 035 981
Taxeringsvärden byggnader	72 973 000	72 973 000
Taxeringsvärden mark	29 000 000	29 000 000
	101 973 000	101 973 000

Not 6 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr.

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	62 758	67 416
Avräkningskonto förvaltare	821 763	2 314 636
SBAB, för mycket inbetalt, reglerat 2018-01-12	146 089	0
	1 030 610	2 382 052

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Kabel-tv	27 581	27 505
Teknisk förvaltning	16 971	16 541
Försäkring	65 083	60 825
Ekonomisk förvaltning	20 328	27 663
Hemsida	1 870	2 875
Arrende	339	334
	132 172	135 743

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB	0	21 551 100
Stadshypotek	20 311 100	0
Nordea hypotek	21 489 520	21 489 520
Nordea hypotek	21 961 000	21 993 000
Avgår kortfristig del av lån	-352 000	-352 000
	63 409 620	64 681 620

Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år: 1 408 000 kr

Förfaller till betalning senare än 5 år: 62 001 620 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

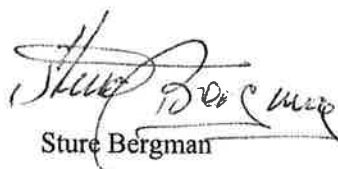
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	41 254	32 407
Upplupna styrelsearvoden	135 800	128 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	42 560	41 000
Beräknat arvode för revision	37 800	37 800
Förutbetalda avgifter och hyror	379 443	348 733
Fastighetsel	11 026	8 475
Fjärrvärme	55 668	52 803
Snöröjning	8 348	7 140
	711 899	656 358

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckning	69 500 000	69 500 000
	69 500 000	69 500 000

Stockholm 2018 - 03-05


Anders Anell



Sture Bergman


Birgitta Dereborg


Patrick Hjelm


Anders Hansén

Min revisionsberättelse har lämnats 27 mars 2018


Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Mälarbacken
Org.nr 769611-8640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mälarbacken för räkenskapsåret 1 januari 2017 - 31 december 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 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 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

uppträda 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. Risker 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Mälarbacken för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den 27 mars 2018



Ingela Andersson
Auktoriserad revisor
BDO Mälardalen AB