

2017

**ÅRSREDOVISNING
&
KALLELSE TILL STÄMMA**

**Bostadsrättsföreningen
Salabacke**



Bostadsrättsföreningen Salabacke
Org nr 769607-5774

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	4
Förändring i eget kapital	5
Resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	10
Upplýsningar till balansräkningen	13

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Salabacke (769607-5774) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2001. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sala backe 1:48 som byggdes år 2003 i vilka man upplåter lägenheter. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-05-06.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-20. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Lars-Erik Pettersson	Ordförande	
Bertil Ellvén	Sekreterare	
Anders Hedebrant	Ledamot	
Hans Ferm	Ledamot	i tur att avgå
Pia Andersson	Ledamot	i tur att avgå
Eva Rengren	Suppleant	i tur att avgå
Jina Majid	Suppleant	

Firmatecknare är styrelsen, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor vald av stämman är BoRevision AB som vid behov utser revisorssuppleant. I valberedningen ingår Bror-Erik Lundin, sammankallande, Ann-Christin Hedebrant och Tony Trepkow.

Föreningen har avtal med nedanstående:

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Hissar	Uppsala Hiss AB
Garageportar	Crawford Cardo Entrance Solutions
Kabel-TV	Com Hem
Bredband och IP-telefoni	AllTele
Ventilationsrengöring	Nuvarande avtal uppsagt 2015, Ny upphandling ska göras under 2018
Lås, nycklar, porttelefoner	Certego
Brandskydd	Upplands Brandservice
Sopor (brännbart)	Uppsala Kommun
Återvinning	Returpappercentralen
(tidningar, pappermetall, plast, glas)	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 638 139 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 199 541 kr. Inget planerat underhåll av fastigheterna har genomförts under året.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter och andra intäkter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningens kassaflöde från den egentliga verksamheten har under räkenskapsåret medgifit amortering utöver avtalade med 2 500 000 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 171 642 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 200 000 kr till underhållsfonden. Avsättningen sker enligt budget. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Ett av föreningens lån extraamorterades med 1 000 000 kr i februari och 1 500 000 kr i november.

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna under räkenskapsåret. Ingen höjning är planerad under 2018.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 714 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 104 (104).

Under året har 5 (3) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Sala backe 1:48 har ett taxeringsvärde uppgående till 77 560 000 kr, varav byggnadsvärdet är 62 834 000 kr. Fastigheten bebyggdes 2003.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt		
med sammanlagd yta av 5 871 kvm	2 rok	17 st
	3 rok	19 st
	4 rok	27 st
	5 rok	<u>9 st</u>
Summa bostadslägenheter		72 st

Garage

39 st

P-platser

34 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Protector.

Flerårsöversikt

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	714	714	714	714
Låneskuld kr/kvm	6 090	6 602	6 820	7 053
Likvida medel	1 375	2 322	2 096	1 817
Kassalikviditet i %	111,5	193,4	203,8	145,2
Soliditet i %	67,7	65,8	65,0	64,1
Överskott för underhåll kr/kvm	328	287	292	298
Nettoomsättning	4 941	4 574	4 582	4 592
Resultat efter finansiella poster	638	248	423	265
Årets resultat	638	248	423	265
Eget kapital	76 826	76 187	75 940	75 517
varav underhållsfond	2 172	2 121	1 921	1 916
Utfört underhåll	0	149	0	196

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

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

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

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

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

P

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 246 626	15 208 374	2 120 742	5 364 458	247 844	76 188 044
Avsättning till fond för yttre underhåll			200 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-149 100			
Balanseras i ny räkning				196 944	-247 844	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					638 139	638 139
Belopp vid årets utgång	53 246 626	15 208 374	2 171 642	5 561 402	638 139	76 826 183

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 561 402
Årets resultat	638 139
Att disponera	6 199 541
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	200 000
Balanserat resultat	5 999 541
Summa	6 199 541

Ekonomisk ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 941 442	4 573 842
Summa rörelseintäkter		4 941 442	4 573 842
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 376 667	-2 307 283
Övriga externa kostnader	4	-22 605	-20 973
Personalkostnader och arvoden	5	-92 540	-80 436
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 289 576	-1 289 576
Summa rörelsekostnader		-3 781 388	-3 698 268
Rörelseresultat		1 160 054	875 574
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 360	1 675
Räntekostnader och liknande resultatposter		-524 275	-629 405
Summa finansiella poster		-521 915	-627 730
Resultat efter finansiella poster		638 139	247 844
Resultat före skatt		638 139	247 844
Årets resultat		638 139	247 844

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	111 912 038	113 201 614
Summa materiella anläggningstillgångar		111 912 038	113 201 614
Summa anläggningstillgångar		111 912 038	113 201 614
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		5 097	10 980
Övriga fordringar	8	1 350 877	2 333 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	176 958	143 681
Summa kortfristiga fordringar		1 532 932	2 488 081
Kassa och bank			
Kassa och Bank	10	24 139	24 139
Summa kassa och bank		24 139	24 139
Summa omsättningstillgångar		1 557 071	2 512 220
SUMMA TILLGÅNGAR		113 469 109	115 713 834

W

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser, upplåtelseavgifter		68 455 000	68 455 000
Fond för yttre underhåll		2 171 642	2 120 742
Summa bundet eget kapital		70 626 642	70 575 742
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 561 402	5 364 458
Årets resultat		638 139	247 844
Summa fritt eget kapital		6 199 541	5 612 302
Summa eget kapital		76 826 183	76 188 044
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	35 223 950	38 206 950
Summa långfristiga skulder		35 223 950	38 206 950
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	533 000	533 000
Leverantörsskulder		265 906	174 013
Skatteskulder		54 559	64 156
Övriga skulder	12	31 884	38 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	533 627	508 991
Summa kortfristiga skulder		1 418 976	1 318 840
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 113 469 109	 115 713 834

Kassaflödesanalys	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	638 139	247 844
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 289 576	1 289 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 927 715	1 537 420
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	8 389	-18 395
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	100 136	5 545
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 036 240	1 524 570
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-2 983 000	-1 299 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 983 000	-1 299 250
Årets kassaflöde	-946 760	225 320
Likvida medel vid årets början	2 321 552	2 096 232
Likvida medel vid årets slut	1 374 792	2 321 552

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

up

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 70-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 66 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 16 305 000 kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 192 116	4 192 116
Hysesintäkter garage	311 300	290 300
Hysesintäkter p-platser	77 600	76 800
Överlåtelseavgift	3 360	8 889
Pantförskrivningsavgift	3 569	3 999
El från medlemmar	350 125	0
Övriga intäkter	3 372	1 738
Summa nettoomsättning	4 941 442	4 573 842

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	129 644	125 782
Serviceavtal	23 070	18 911
Entreprenadstäd	100 220	97 284
Besiktningkostnader	6 457	6 300
Snörenhållning	10 031	4 584
Förbrukningsmaterial	20 813	25 941
Reparationer	199 355	300 560
Elavgifter*	525 055	146 920
Uppvärmning	596 428	590 879
Vatten och avlopp	145 508	153 756
Sophämtning	84 626	92 205
Fastighetsförsäkringar	71 840	83 336
Kabel-TV, bredband m.m	269 897	265 735
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	122 280	118 896
Administrativ förvaltning enligt avtal	53 624	46 248
Övriga externa tjänster, drift	2 240	69 641
Studie- och fritidsverksamhet	8 235	9 306
Övriga driftskostnader	7 344	1 899
Summa driftkostnader	2 376 667	2 158 183
* Individuell elavläsning från 2017		
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll el-installationer	0	149 100
Summa underhållskostnader	0	149 100
Summa fastighets- och driftkostnader	2 376 667	2 307 283

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Hyror och arrende	500	0
Förbrukningsinventarier o dyl.	2 997	3 950
Kontorsmaterial och liknande	979	1 579
Telefon och porto	4 506	3 542
Konsultarvoden	1 848	1 120
Revisionsarvode extern revisor	11 775	10 782
Summa övriga externa kostnader	22 605	20 973

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Styrelsearvoden	31 220	42 845
Övriga arvoden	43 938	26 508
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	17 382	10 583
Övriga personalkostnader	0	500
Summa personalkostnader och arvoden	92 540	80 436

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 360	1 627
Ränteintäkter från skattekonto	0	48
Räntekostnader	-524 275	-629 405
Summa finansiella poster	-521 915	-627 730

9

Uppllysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	95 673 225	95 673 225
Ingående avskrivning på byggnader	-9 271 611	-7 982 035
Årets avskrivningar, byggnader	-1 289 576	-1 289 576
Bokförda värden byggnader	<u>85 112 038</u>	<u>86 401 614</u>
Mark	26 800 000	26 800 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>111 912 038</u>	<u>113 201 614</u>
Taxeringsvärde byggnad	62 834 000	62 834 000
Taxeringsvärde mark	14 726 000	14 726 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	538 267	637 388
I avräkning med HSB Uppsala	812 385	1 660 025
Skattekonto	225	36 007
Summa övriga fordringar	<u>1 350 877</u>	<u>2 333 420</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	12 427	12 969
Sophämningskostnader	5 379	5 436
Försäkringspremier	17 268	20 037
Kabel-TV avgifter m.m.	40 557	40 472
Förvaltningsavtal	92 327	55 767
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	9 000	9 000
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>176 958</u>	<u>143 681</u>

Handwritten mark

Not 10 Kassa och bank

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Swedbank	24 139	24 139
Summa kassa och bank	24 139	24 139

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	35 756 950	38 739 950
Summa långfristiga skulder	35 756 950	38 739 950
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	54 025 000	54 025 000
Summa ställda säkerheter	54 025 000	54 025 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2017-12-31</u>
Swedbank	0,718	2018-02-28	3 950 000
Swedbank	1,210	2021-08-25	9 588 750
Swedbank	1,890	2020-03-25	9 863 200
Swedbank	1,390	2018-03-23	<u>12 355 000</u>
Summa			35 756 950
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-533 000</u>
Totalt			35 223 950

Upplysning om skulder som förfaller senare än inom 5 år 33 091950

Not 12 Övriga skulder

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	5 950	2 400
Avräkning sociala avgifter	3 284	981
Depositioner	22 650	19 500
Övriga kortfristiga skulder	0	15 799
Summa övriga skulder	31 884	38 680

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Löner och arvoden	0	20 790
Arbetsgivaravgifter	0	2 593
Arvode revison	11 348	10 698
Elavgifter	47 919	15 693
Uppvärmningskostnader	80 898	77 458
Förutbetalda hyror och avgifter	366 899	357 007
Upplupna räntekostnader	26 563	24 752
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	533 627	508 991

Uppsala 2018- 04-07



Lars-Erik Pettersson



Bertil Ellvén



Anders Hedebrant

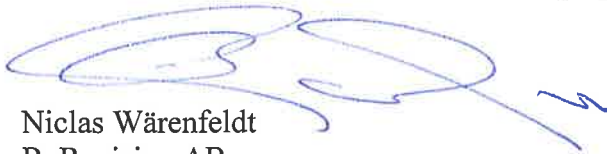


Hans Ferm



Pia Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018- 04-12.



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Salabacke, org.nr. 769607-5774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Salabacke 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 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 uttalande

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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

4

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Salabacke för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 12 / 6 - 2018



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB