

**Brf Väfteby Backe**  
**Org nr 769613-5313**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Väfteby Backe i Bålsta (769613-5313) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2005. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Väfteby 6:6 som byggdes år 2007 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. 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 den 23 augusti 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2017. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Jorma Moberin	Ordförande	
Ulla-Britt Åsander	Sekreterare	
Bernt Pettersson	Ledamot	
Magnus Miljateiq	Ledamot	
Lars Hallberg	Ledamot	i tur att avgå
Arne Lindqvist	Suppleant	
Sven-Göran Hedlund	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Lars Hallberg, Jorma Moberin och Magnus Miljateiq två i förening. Styrelsen har sitt säte i Bålsta.

Revisorer har under året varit BoRevision AB

I valberedningen ingår, Inger Oscarsson sammankallande/ordförande och Clary Engström (som ersatt Maj Granqvist, som flyttat).

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Teknisk förvaltare/Lokalvård
Stockholms Hisservice	Hisservice
Decra	Årlig Hissbesiktning
Ulf Öberg AB	Ventilation och OVK
E:on	Elavtal
E:on	Fjärrvärme
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

P

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 165 066 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 231 583 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 248 082 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 10.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 020 107 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 140 809 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 248 082 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande underhåll/åtgärder utförts;

Det stora planerade underhållsprojektet genomfördes under året med resultatet att 17 nöjda medlemmar fick nya tvättställskonsoler till sina badrum efter en besvärlig reklamationsprocess med ett tillfredställande ekonomiskt resultat.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 22 april 2017. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Kommande underhåll; Inget speciellt utöver att under våren 2018 genomföra en reparationsåtgärd, att byta ut insektsnäten under takfoten i ett av husen för att eliminera problemet med att fåglarna bygger bo.

Beslut fattat att under våren 2018 utöka antalet gästparkeringar.

Avgifterna höjdes inte 1 jan 2017. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % från den 1 januari 2018.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 734 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 62 (60).

Under året har 4 (4) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Väfteby 6:6 har ett taxeringsvärde uppgående till 46 200 000 kr, varav byggnadsvärdet är 38 000 000 kr. Fastigheten bebyggdes 2007.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	3 rok	28 st
med sammanlagd yta av 3664 kvm	4 rok	<u>12 st</u>
Summa bostadslägenheter		40 st

P-platser	12 st
-----------	-------

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

P

## 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	734	734	734	734
Låneskuld kr/kvm	8 777	8 978	9 060	9 125
Likvida medel	1 932	1 873	1 444	1 017
Kassalikviditet i %	226,7%	226,9%	176,6%	126,6%
Soliditet i %	66%	65,5%	65,2%	65%
Överskott för underhåll kr/kvm	287	220	200	152
Nettoomsättning	2 725	2 733	2 729	2 746
Resultat efter finansiella poster	165	162	49	-135
Årets resultat	165	162	49	-135
Eget kapital	63 552	63 387	63 225	63 176
varav underhållsfond	1 020	883	796	719
Utfört underhåll	248	0	44	53

### 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.

### Förändring i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>62 300 000</b>	-	<b>882 732</b>	<b>42 359</b>	<b>161 533</b>	<b>63 386 624</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			137 375			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				24 158	-161 533	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					165 066	165 066
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>62 300 000</b>	<b>0</b>	<b>1 020 107</b>	<b>66 517</b>	<b>165 066</b>	<b>63 551 690</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	66 517
Årets resultat	165 066
Att disponera	231 583
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	140 809
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-248 082
Balanserat resultat	338 856
Summa	231 583

### Ekonomisk ställning och resultat

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 724 596	2 733 481
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 724 596	2 733 481
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 372 538	-1 255 347
Övriga externa kostnader	4	-35 050	-23 219
Personalkostnader och arvoden	5	-41 329	-29 692
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-640 015	-640 015
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-2 088 932	-1 948 273
<b>Rörelseresultat</b>		635 664	785 208
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 250	1 409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-472 848	-625 084
<b>Summa finansiella poster</b>		-470 598	-623 675
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		165 066	161 533
<b>Resultat före skatt</b>		165 066	161 533
<b>Årets resultat</b>		165 066	161 533

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	94 261 770	94 901 785
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		94 261 770	94 901 785
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		94 261 770	94 901 785
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar	8	1 932 623	1 873 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	30 870	16 885
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		1 963 493	1 890 075
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 963 493	1 890 075
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		96 225 263	96 791 860



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		62 300 000	62 300 000
Fond för yttre underhåll		1 020 107	882 732
Summa bundet eget kapital		63 320 107	63 182 732
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		66 517	42 359
Årets resultat		165 066	161 533
Summa fritt eget kapital		231 583	203 892
<b>Summa eget kapital</b>		63 551 690	63 386 624
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		31 807 327	32 572 154
<b>Summa långfristiga skulder</b>		31 807 327	32 572 154
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	350 000	325 000
Leverantörsskulder		80 320	79 540
Skatteskulder		51 640	49 936
Övriga skulder	11	16 828	12 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	367 458	366 412
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		866 246	833 082
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 96 225 263	 96 791 860

*B*

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	165 066	161 533
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	640 015	640 015
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	805 081	801 548
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-13 986	5 342
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	8 164	-77 426
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	799 259	729 464
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-739 827	-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-739 827	-300 000
<b>Årets kassaflöde</b>	59 432	429 464
Likvida medel vid årets början	1 873 032	1 443 568
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	1 932 464	1 873 032

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

## 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 120-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 109 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 8 064 370 kr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

## Upplýsningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 689 872	2 684 499
Hysesintäkter p-platser	31 150	34 100
Överlåtelseavgift	2 240	7 776
Pantförskrivningsavgift	1 334	7 106
Övriga intäkter	0	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 724 596</b>	<b>2 733 481</b>

**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>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	200 604	200 136
Serviceavtal	6 270	29 870
Besiktningkostnader	0	9 141
Snörenhållning	6 234	13 642
Förbrukningsmaterial	4 844	1 216
Reparationer	81 364	130 199
Elavgifter	66 943	66 380
Uppvärmning	439 283	454 208
Vatten och avlopp	170 351	203 458
Sophämtning	77 991	77 988
Fastighetsförsäkringar	39 295	30 435
Kabel-TV, bredband m.m	419	344
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	26 280	25 360
Övriga externa tjänster, drift	171	4 393
Studie- och fritidsverksamhet	3 444	2 734
Avgift till samfällighet	0	3 708
Övriga driftskostnader	963	2 135
<b>Summa driftkostnader</b>	<u>1 124 456</u>	<u>1 255 347</u>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll mark	10 465	0
Planerat underhåll bostäder	193 381	0
Planerat underhåll el-installationer	44 236	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<u>248 082</u>	<u>0</u>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<u>1 372 538</u>	<u>1 255 347</u>

**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>
Förbrukningsinventarier o dyl.	11 232	1 488
Kontorsmaterial och liknande	0	1 575
Telefon och porto	10 542	6 429
Konsultarvoden	847	1 129
Revisionsarvode extern revisor	12 503	12 598
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-74	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>35 050</b>	<b>23 219</b>

**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	33 000	25 000
Arvode valberedning	2 000	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	6 328	4 692
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>41 329</b>	<b>29 692</b>

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.	2 249	1 409
Ränteintäkter från skattekonto	1	0
Räntekostnader	-472 848	-625 084
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-470 598</b>	<b>-623 675</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	77 540 000	77 540 000
Ingående avskrivning på byggnader	-2 658 215	-2 018 200
Årets avskrivningar, byggnader	-640 015	-640 015
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>74 241 770</u>	<u>74 881 785</u>
Mark	20 020 000	20 020 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<u>94 261 770</u>	<u>94 901 785</u>
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	8 200 000	8 200 000

**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	821 209	764 026
I avräkning med HSB Uppsala	1 111 255	1 109 006
Skattekonto	159	158
<b>Summa övriga fordringar</b>	<u>1 932 623</u>	<u>1 873 190</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>
Försäkringspremier	16 906	15 627
Förvaltningsavtal	11 270	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	2 694	1 258
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<u>30 870</u>	<u>16 885</u>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	32 157 327	32 897 154
<b>Summa långfristiga skulder</b>	32 157 327	32 897 154
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	35 360 000	35 360 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	35 360 000	35 360 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2017-12-31</u>
Nordea	1,00	2020-05-13	7 781 057
Nordea	1,39	2018-10-17	8 064 370
Nordea	2,05	2019-09-04	7 917 304
Nordea	0,95	2019-06-19	8 394 596
Summa			32 157 327
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-350 000
Totalt			31 807 327
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			30 407 327

**Not 11 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	10 500	7 500
Avräkning sociala avgifter	6 328	4 692
Övriga kortfristiga skulder	0	2
<b>Summa övriga skulder</b>	16 828	12 194

**Not 12      Upplupna kostnader och förutbetalda intäktér**

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Reparationskostnader	9 425	0
Arvode revision	12 630	12 502
Elavgifter	7 146	7 037
Uppvärmningskostnader	70 521	52 554
Förutbetalda hyror och avgifter	203 655	210 974
Upplupna räntekostnader	63 182	83 345
Övrigt upplupet och förutbetalt	899	0
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäktér</b>	<b>367 458</b>	<b>366 412</b>




Bälsta 2018-04-15

  
Jorma Moberin

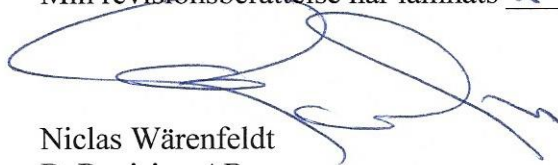
  
Ulla-Britt Åsander

  
Bernt Pettersson

  
Magnus Miljateiq

  
Lars Hallberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-20

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Våppeby Backe, org.nr. 769613-5313

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Våppeby Backe 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 revisionssed 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.

## 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 Våppeby Backe 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 20/4-2018



Niclas Wärenfeldt

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor