

Brf Backsippan i Uppsala
Org nr 717600-6182

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31

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
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar 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 Backsippan i Uppsala (717600-6182) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 - 2018-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1950. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Fålhagen 54:1 som byggdes år 1951 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 27 augusti 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 januari 2018. Extra stämma hölls den 19 april 2018. Stämman beslutade att anta nya stadgar. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Anders Bergqvist	Ordförande	i tur att avgå
Jacob Boström	Vice ordförande	
Pia Fredriksson	Sekreterare	
Andreas Brutemark	Ledamot	
Lovisa Svantesson	Suppleant	
Barbro Blom	Suppleant	
Jennie Söderlund	Suppleant	i tur att avgå
Linus Holmgren	Suppleant	i tur att avgå
Marianne Ottosson Jansson	Suppleant	

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

Vald revisor har under året varit Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB. Föreningsrevisor vald vid föreningsstämman har varit Ted Berglund med suppleant Margaretha Johansson.

I valberedningen ingår Daphne Areskoug, sammankallande och Bjarne Pettersson.

Studie och fritidsledare har under året varit Andreas Brutemark. Under året har föreningen haft en trädgårdsdag där föreningens medlemmar hjälpt till att städa och röja i trädgården. Julröt i december.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Som vicevärd har Lars Magnusson, HSB Uppsala fungerat.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

- Fastighetsskötsel - utförs av Upplands Boservice AB som kontinuerligt sköter om husen och gården.
- Trädgården - Trädgårdsgruppen och Upplands Boservice.
- Städning - ansvaras av Sinnesfrid Städservice AB.
- Nyckelhantering - administreras av Certego AB.
- Fjärrvärme, elnät - levereras av Vattenfall AB.
- Vatten och avlopp - hanteras av Uppsala Vatten och Avlopp AB.
- Kabel-tv - levereras av Comhem AB.
- Avfallshantering - hanteras av Uppsala Vatten och Avlopp AB samt Returpappercentralen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 721 953 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 517 950 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 292 081 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 764 672 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 369 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 292 081kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året så har vi målat plåttak, fällt två träd, målat ledstänger vid entréerna, utökat odlingsutrymmen på gården, genomfört årlig cykelrensning, nytt nätverk och nyckelhantering via en molnlösning och renoverat köket i föreningslokalen.

I juli 2018 så hade föreningen översvämningar i flera källarutrymmen. Initialt så hjälpte flera i styrelsen till för att få bort vattnet och därefter ställdes avfuktare in för att torka upp utrymmen. Styrelsen beställde en container och Relita gjorde provtagning och därefter sanering av utrymmena.

Under nästa år så planerar vi att byta samtliga fönster för att förbättra inomhuskomforten. Uppskattad kostnad ca 3 MSEK som finns i underhållsplanen.

2008 - renoverades bastun.

2010 - skapades ett gym i källaren i B-huset, i anslutning till bastun.

2014 - byttes värmeväxlarna ut mot nya moderna och värmesystemet justerades in.

2014 - utfördes en fullständig stam- samt elrenovering. Alla stammar, avlopp och vatten, i lägenheterna och ner till horisontell stam i källaren byttes. Även alla elledningar i lägenheterna byttes ut mot moderna, nya elcentraler med jordfels-brytare installerades i lägenheterna och föreningens fastighetscentral för el byttes ut i samtliga tre hus. Ventilerna på elementen byttes ut mot termostatventiler och värmesystemet justerades in för att få bättre lägenhetstemperaturer och en lägre värmekostnad för föreningen.

2015 - Stamreovering slutfördes under 2015 där samtliga varm- och kallvattenledningar i lägenheterna har ersatts. Ny eldragning i samtliga lägenheter samt ny fjärrvärmeväxlare har också utförts.

2015 - reparation av trasig avloppsledning.

2016 - det gemensamma soprummet målades om (golv, väggar och tak) samt förseddes med nya kärl, skyltar och vattenslang.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 8 maj 2018.

Styrelsen beslutade på ett möte 23 augusti 2018 att höja hyrorna för carport till 300 kr och garage till 600 kr från och med 1 januari 2019. Detta med anledning av kommunens nya avgifter för att parkera längs med vägarna runt fastigheten och att vi vill ha en viss omsättning av carports och garage.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 856 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 94 (95).

Under året har 6 (9) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Fålhagen 54:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 59 207 000 kr, varav byggnadsvärdet är 33 104 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1951.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rokokskåp	2 st
med sammanlagd yta av 4149 kvm	1 rokokvrå	4 st
	1 rok	2 st
	2 rok	37 st
	3 rok	21 st
	4 rok	3 st
Summa bostadslägenheter		69 st
Lokaler, sammanlagd lokalyta om 742 kvm		2 st
Garage		17 st
P-platser		20 st

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

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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	856	856	856	832
Låneskuld kr/kvm	3 891	4 269	4 353	4 448
Likvida medel	2 414	3 258	2 077	1 076
Kassalikviditet i %	247,1	259,5	190,2	101,7
Soliditet i %	11,9	8,2	4,1	neg
Överskott för underhåll kr/kvm	307	381	323	222
Nettoomsättning	4 143	4 164	4 130	4 027
Resultat efter finansiella poster	722	984	988	-5 288
Årets resultat	722	984	988	-5 288
Eget kapital	2 647	1 925	941	-48
varav underhållsfond	765	554	325	1 824
Utfört underhåll	292	230	96	5 860

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 <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	115 816	1 248 701	554 388	-978 212	984 493	1 925 186
Avsättning till fond för yttre underhåll			440 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-229 716			
Balanseras i ny räkning				774 209	-984 493	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					<u>721 953</u>	<u>721 953</u>
Belopp vid årets utgång	115 816	1 248 701	764 672	-204 003	721 953	2 647 139

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-204 003
Årets resultat	<u>721 953</u>
Att disponera	517 950
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	369 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-292 081
Balanserat resultat	<u>441 031</u>
Summa	517 950

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	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 142 526	4 163 652
Summa rörelseintäkter		4 142 526	4 163 652
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 568 265	-2 298 888
Övriga externa kostnader	4	-46 300	-25 517
Personalkostnader och arvoden	5	-86 936	-118 662
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-496 677	-496 677
Summa rörelsekostnader		-3 198 178	-2 939 744
Rörelseresultat		944 348	1 223 908
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 160	3 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 555	-242 895
Summa finansiella poster		-222 395	-239 415
Resultat efter finansiella poster		721 953	984 493
Resultat före skatt		721 953	984 493
Årets resultat		721 953	984 493

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	19 751 614	20 248 291
Summa materiella anläggningstillgångar		19 751 614	20 248 291
Summa anläggningstillgångar		19 751 614	20 248 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		2 647	574
Övriga fordringar	8	2 413 982	3 258 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	126 022	118 541
Summa kortfristiga fordringar		2 542 651	3 377 478
Summa omsättningstillgångar		2 542 651	3 377 478
SUMMA TILLGÅNGAR		22 294 265	23 625 769

Balansräkning	Not	2018-08-31	2017-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 364 517	1 364 517
Fond för yttre underhåll		764 672	554 388
Summa bundet eget kapital		2 129 189	1 918 905
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-204 003	-978 212
Årets resultat		721 953	984 493
Summa fritt eget kapital		517 950	6 281
Summa eget kapital		2 647 139	1 925 186
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 609 705	20 374 317
Summa långfristiga skulder		4 609 705	20 374 317
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 415 012	500 612
Leverantörsskulder		63 323	103 799
Skatteskulder		17 279	29 845
Övriga skulder	11	22 027	107 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	519 780	584 091
Summa kortfristiga skulder		15 037 421	1 326 266
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 22 294 265	 23 625 769

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 byggnaderna (ombyggnationer och stamreovering) sker enligt en linjär avskrivningsplan på 40 år, 50 år och 60 år.

Avskrivningar av inventarier har skett enligt en linjär avskrivningsplan på 5 år resp. 10 år, vilka nu är helt avskrivna.

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 14 000 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 554 680	3 554 680
Hysesintäkter lokaler	246 118	255 368
Hysesintäkter garage	78 821	78 653
Hysesintäkter p-platser	46 995	46 605
El, momsregistrerade	16 162	17 415
El, ej momsregistrerade	176 432	186 046
Gemensamhetslokal, gym	5 460	5 560
Överlåtelseavgift	12 410	12 212
Pantförskrivningsavgift	5 418	7 113
Övriga intäkter	30	0
Summa nettoomsättning	4 142 526	4 163 652

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>	2016-09-01 <u>-2017-08-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetskötsel	239 516	232 500
Serviceavtal	73 700	42 614
Entreprenadstäd	126 524	114 191
Snörenhållning	7 716	9 323
Förbrukningsmaterial	2 994	16 763
Reparationer	178 344	116 708
Elavgifter	369 954	351 300
Uppvärmning	572 410	563 347
Vatten och avlopp	119 357	102 871
Sophämtning	129 652	102 164
Fastighetsförsäkringar	82 222	80 022
Kabel-TV, bredband m.m	38 708	35 598
Fastighetskatt/fastighetsavgift	126 323	121 562
Administrativ förvaltning enligt avtal	89 916	87 481
Vicevärdstjänster enl avtal	80 884	79 344
Övriga externa tjänster, drift	16 115	0
Studie- och fritidsverksamhet	17 106	12 215
Övriga driftskostnader	4 743	1 169
	<hr/>	<hr/>
Summa driftkostnader	2 276 184	2 069 172
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll tak	137 250	0
Planerat underhåll fönster och dörrar	0	26 426
Planerat underhåll lokaler	123 206	42 106
Planerat underhåll värme	31 625	73 425
Planerat underhåll el-installationer	0	64 903
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	22 856
	<hr/>	<hr/>
Summa underhållskostnader	292 081	229 716
Summa fastighets- och driftkostnader	2 568 265	2 298 888

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>	2016-09-01 <u>-2017-08-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	1 882
Kontorsmaterial och liknande	0	301
Telefon och porto	4 521	4 203
Konsultarvoden	27 528	5 209
Revisionsarvode extern revisor	14 228	13 960
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	23	-38
Summa övriga externa kostnader	46 300	25 517

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>	2016-09-01 <u>-2017-08-31</u>
Styrelsearvoden *	54 500	70 500
Arvoden föreningsrevisor	5 000	10 000
Arvode valberedning	2 000	4 000
Övriga arvoden	5 700	4 200
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	19 736	29 962
Summa personalkostnader och arvoden	86 936	118 662

* Arvodesprinciperna är oförändrade och avvikelserna mellan åren beror på periodisering av arvoden tidigare år.

Not 6 Finansiella poster

	2017-09-01 <u>-2018-08-31</u>	2016-09-01 <u>-2017-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 160	3 457
Ränteintäkter från skattekonto	0	23
Räntekostnader	-226 555	-242 895
Summa finansiella poster	-222 395	-239 415

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	28 485 750	28 485 750
Ingående avskrivning på byggnader	-8 765 059	-8 268 382
Årets avskrivningar, byggnader	-496 677	-496 677
Bokförda värden byggnader	<u>19 224 014</u>	<u>19 720 691</u>
Mark	<u>527 600</u>	<u>527 600</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>19 751 614</u>	<u>20 248 291</u>
Taxeringsvärde byggnad	33 104 000	33 104 000
Taxeringsvärde mark	26 103 000	26 103 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2017-09-01</u>	<u>2016-09-01</u>
	<u>-2018-08-31</u>	<u>-2017-08-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	401 807	971 220
I avräkning med HSB Uppsala	2 011 741	2 277 406
Skattekonto	434	9 737
Summa övriga fordringar	<u>2 413 982</u>	<u>3 258 363</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	9 454	8 863
Sophämningskostnader	49 932	46 175
Försäkringspremier	33 539	48 682
Kabel-TV avgifter m.m.	2 968	2 967
Förvaltningsavtal	6 789	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	20 687	9 025
Upplupna ränteintäkter	2 653	2 829
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	126 022	118 541

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>2018-08-31</u>	<u>2017-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	19 024 717	20 874 929
Summa långfristiga skulder	19 024 717	20 874 929
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	23 148 000	23 148 000
Summa ställda säkerheter	23 148 000	23 148 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2018-08-31
Swedbank	1,570	2021-11-25	2 074 864
Swedbank	2,700	2026-11-25	2 949 853
Swedbank	0,876	2018-11-28	6 000 000
Swedbank	0,876	2018-11-28	8 000 000
Summa			19 024 717
Avgår kortfristig del			<u>-14 415 012</u>
Totalt			4 609 705

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 16 949 657

Not 11 Övriga skulder

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Momsskuld	0	12 556
Fond för inre underhåll	22 027	24 138
Övriga kortfristiga skulder	0	71 225
Summa övriga skulder	<u>22 027</u>	<u>107 919</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-09-01</u> <u>-2018-08-31</u>	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>
Löner och arvoden	97 500	115 800
Arbetsgivaravgifter	30 635	36 384
Reparationskostnader	0	4 686
Underhållsutgifter	0	22 856
Kostnader för förvaltningsavtal	10 889	9 719
Arvode revision	14 153	13 800
Elavgifter	26 957	25 293
Uppvärmningskostnader	22 419	23 101
Förutbetalda hyror och avgifter	304 530	314 191
Upplupna räntekostnader	12 697	14 869
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	3 392
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>519 780</u>	<u>584 091</u>

Uppsala 2018 10-21


Anders Bergqvist



Jacob Boström


Pia Fredriksson


Andreas Brutemark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 10-26.


Ted Berglund
Av föreningen vald revisor


Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Backsippan i Uppsala, org.nr. 717600-6182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Backsippan i Uppsala för år 2017-2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn från BoRevisions 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 revisionsred 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Backsipan i Uppsala för år 2017-2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 26/10-2018

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Ted Berglund
Av föreningen vald revisor