Brf Backsippan i Uppsala
Org nr 717600-6182

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
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 Brf Backsippan i Uppsala (717600-6182) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 8 februari 2010.

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.

Allmän administration har skötts av vicevärden Lars Magnusson, HSB Uppsala.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Studie och fritidsledare har under året varit Lovisa Svantesson.
Inga styrelsemedlemmar har deltagit i någon studieverksamhet under året. Styrelsen har anordnat julgröt och vårstädning som frivilliga medlemsaktiviteter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 984 493 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 6 281 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 229 716 kr.
Föreningens ekonomi är god och stark. Inga större renoveringar eller avgiftshöjningar är planerade i närtid. MK

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 554 388 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 440 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 229 716 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 23 april 2017. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Underhåll som har utförts under verksamhetsåret:

- gjutning av avrinning samt åtgärd vid gatubrunn vid garage i hus C.
- renoverad tvättstuga i hus C.
- ny solfilm hos vår hyresgäst Optima.
- bytt expansionskärl och undercentralsdator.
- belysning av muralmålning.

Kommande verksamhetsår planerar vi att:

- byta ut slipers intill garagen tillhörande fastigheterna på Smedsbylegatan, samt de slipers som finns på innegården. Styrelsen har hittat ett bra alternativ som är ekonomiskt försvarbart och planerar att åtgärda detta innan sommaren 2018.
- påbörja arbetet med att måla om trapphus.
- se över hängande kablar i källarutrymmen.

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 början var medlemsantalet 95 (96).
Under året har 9 (13) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Styrelsen har följande sammansättning:

Jacob Boström	ordförande
Anders Bergqvist	vice ordförande
Pia Fredriksson	sekreterare
Nicklas Stuxgren	ledamot
Barbro Blom	suppleant
Marianne Ottosson	suppelant
Lovisa Svantesson	suppleant
Jennie Söderblom	suppelant
Andreas Brutemark	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Jacob Boström och Pia Fredriksson. Nicklas Stuxgren (pga flytt) ersätts av Andreas Brutemark 21 september 2017, samt suppleanterna Barbro Blom, Marianne Ottosson och Lovisa Svantesson.

Revisorer
Vald extern revisor är BoRevision i Sverige AB. Föreningsrevisor vald vid föreningsstämman är Ted Berglund med suppleant Margaretha Johansson.

Valberedning
I valberedningen ingår Daphne Areskoug (sammankallande) och Kristina Wackt.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 januari 2017.
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.
.==
Föreningens fastighet Fålhagen 54:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 59 207 000kr, varav byggnadsvärdet är 33 104 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1951.

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 - Stamrenovering slutfördes under 2014 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.

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		2 st
Garage		17 st
P-platser		20 st

Byggnaderna är fullvärde försäkrade hos Länsförsäkringar inklusive Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

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.

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	856	856	832	755
Låneskuld kr/kvm	4 269	4 353	4 448	4 541
Likvida medel *	3 258	2 077	1 076	6 288
Kassalikviditet i %	259,5	190,2	101,7	568,9
Soliditet i %	8,2	4,1	neg	18,6
Överskott för underhåll kr/kvm	381	323	222	256
Nettoomsättning	4 164	4 130	4 027	3 711
Resultat efter finansiella poster	984	988	-5 288	622
Årets resultat	984	988	-5 288	622
Eget kapital	1 925	941	-48	5 240
varav underhållsfond	554	325	1 824	1 701
Utfört underhåll	230	96	5 860	112

* from 2016/2017 ingår även skattekontot

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 som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.
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
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	115 816	1 248 701	325 000	-1 737 197	988 373	940 693
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:						
Reservering fond för yttre underhåll			325 000			
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-95 612			
Balanseras i ny räkning				758 985	-988 373	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					984 493	984 493
Belopp vid årets utgång	115 816	1 248 701	554 388	-978 212	984 493	1 925 186

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-978 212
Årets resultat	984 493
Att disponera	6 281
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	440 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-229 716
Balanserat resultat	-204 003
Summa	6 281

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	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 163 652	4 130 404
Summa rörelseintäkter		4 163 652	4 130 404
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 298 888	-2 215 636
Övriga externa kostnader	4	-25 517	-22 015
Personalkostnader och arvoden	5	-118 662	-121 992
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-496 677	-496 677
Summa rörelsekostnader		-2 939 744	-2 856 320
Rörelseresultat		1 223 908	1 274 084
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 480	1 588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 895	-287 299
Summa finansiella poster		-239 415	-285 711
Resultat efter finansiella poster		984 493	988 373
Resultat före skatt		984 493	988 373
Årets resultat		984 493	988 373

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	20 248 291	20 744 968
Summa materiella anläggningstillgångar		20 248 291	20 744 968
Summa anläggningstillgångar		20 248 291	20 744 968
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		574	5 301
Övriga fordringar	8	3 258 363	2 076 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	98 114	64 578
Summa kortfristiga fordringar		3 357 051	2 146 735
Summa omsättningstillgångar		3 357 051	2 146 735
SUMMA TILLGÅNGAR		23 605 342	22 891 703

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 364 517	1 364 517
Fond för yttre underhåll		554 388	325 000
Summa bundet eget kapital		1 918 905	1 689 517
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-978 212	-1 737 197
Årets resultat		984 493	988 373
Summa fritt eget kapital		6 281	-748 824
Summa eget kapital		1 925 186	940 693
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		20 374 317	20 821 976
Summa långfristiga skulder		20 374 317	20 821 976
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	500 612	464 812
Leverantörsskulder		103 799	61 404
Skatteskulder		29 845	19 559
Övriga skulder	11	107 919	36 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	563 664	547 060
Summa kortfristiga skulder		1 305 839	1 129 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 605 342	22 891 703

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 stamrenovering) 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 %.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Årsavgifter bostäder	3 554 680	3 551 222
Hyresintäkter lokaler	255 368	229 661
Hyresintäkter garage	78 653	79 255
Hyresintäkter p-platser	46 605	46 605
El, momsregistrerade	17 415	8 877
El, ej momsregistrerade	186 046	190 748
Gemensamhetslokal, gym	5 560	5 824
Överlåtelseavgift	12 212	11 110
Pantförskrivningsavgift	7 113	7 102
Summa nettoomsättning	4 163 652	4 130 404

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	232 500	224 300
Serviceavtal	42 614	43 109
Entreprenadstäd	114 191	110 721
Besiktningskostnader	0	16 701
Snörenhållning	9 323	6 486
Förbrukningsmaterial	16 763	7 284
Reparationer	116 708	191 206
Elavgifter	351 300	343 891
Uppvärmning	563 347	566 056
Vatten och avlopp	102 871	110 676
Sophämtning *	102 164	73 494
Fastighetsförsäkringar	80 022	81 771
Kabel-TV, bredband m.m	35 598	39 593
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	121 562	121 562
Administrativ förvaltning enligt avtal	87 481	77 508
Vicevärdstjänster enl avtal	79 344	78 073
Övriga externa tjänster, drift	0	11 718
Studie- och fritidsverksamhet	12 215	14 407
Övriga driftskostnader	1 169	1 468
Summa driftkostnader	2 069 172	2 120 024
Underhållskostnader		
Planerat underhåll fönster och dörrar	26 426	0
Planerat underhåll lokaler	42 106	0
Planerat underhåll värme	73 425	0
Planerat underhåll el-installationer	64 903	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	18 893
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	22 856	46 225
Planerat underhåll övrig utrustning	0	30 494
Summa underhållskostnader	229 716	95 612
Summa fastighets- och driftkostnader	2 298 888	2 215 636

* differensen mellan åren beror på att ett avtal har blivit dyrare

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	1 882	590
Kontorsmaterial och liknande	301	871
Telefon och porto	4 203	3 233
Konsultarvoden	5 209	856
Revisionsarvode extern revisor	13 960	16 465
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-38	0
Summa övriga externa kostnader	25 517	22 015

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Löner till anställda	0	2 250
Styrelsearvoden	70 500	89 550
Arvoden föreningsrevisor *	10 000	0
Arvode valberedning	4 000	4 350
Övriga arvoden	4 200	550
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	29 962	25 292
Summa personalkostnader och arvoden	118 662	121 992

Föreningen har ingen anställd personal.
* differensen beror på att utbetalt arvode avser 2 år

Not 6 Finansiella poster

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 457	1 076
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	418
Ränteintäkter från skattekonto	23	94
Räntekostnader	-242 895	-287 299
Summa finansiella poster	-239 415	-285 711

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2017-08-31	2016-08-31
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	28 485 750	28 485 750
Ingående avskrivning på byggnader	-8 268 382	-7 771 705
Årets avskrivningar, byggnader	-496 677	-496 677
Bokförda värden byggnader	19 720 691	20 217 368
Mark	527 600	527 600
Utgående redovisat värde byggnader och mark	20 248 291	20 744 968
Taxeringsvärde byggnad	33 104 000	33 104 000
Taxeringsvärde mark	26 103 000	26 103 000
Maskiner och inventarier		
Inventarier, ing anskaffningsvärde	248 927	248 927
Ingående avskrivningar inventarier	-248 927	-248 927
Restvärde maskiner och inventarier	0	0

Not 8 Övriga fordringar

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Avräkning klientmedelskonto	971 220	991 081
I avräkning med HSB Uppsala	2 277 406	1 076 061
Skattekonto	9 737	9 714
Summa övriga fordringar	3 258 363	2 076 856

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Kostnader för vatten och avlopp	8 863	9 217
Sophämtningskostnader	46 175	19 883
Försäkringspremier	48 682	43 040
Kabel-TV avgifter m.m.	2 967	2 966
Förvaltningsavtal	0	6 550
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	9 025	2 382
Upplupna ränteintäkter	2 829	717
Övrigt upplupet och förutbetalt	-20 427	-20 177
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	98 114	64 578

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Övriga skulder till kreditinstitut	20 874 929	21 286 788
Summa långfristiga skulder	20 874 929	21 286 788
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 2016-08-31
Swedbank	2,700	2026-11-25	3 045 653
Swedbank	1,570	2021-11-26	2 394 076
Stadshypotek	1,050	2017-11-02	1 435 200
Swedbank	0,802	2017-11-28	8 000 000
Swedbank	0,802	2017-11-28	6 000 000
Summa			20 874 929
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			- 500 612
Totalt			20 374 317

Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år 18 371 869

Not 11 Övriga skulder

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Momsskuld	12 556	0
Fond för inre underhåll	24 138	24 138
Övriga kortfristiga skulder	71 225	12 061
Summa övriga skulder	107 919	36 199

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Löner och arvoden	115 800	113 800
Arbetsgivaravgifter	36 384	30 847
Reparationskostnader	4 686	0
Underhållsutgifter	22 856	0
Kostnader för förvaltningsavtal	9 719	9 444
Arvode revison	13 800	13 340
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	0	16 701
Elavgifter	25 293	23 818
Uppvärmningskostnader	23 101	23 162
Förutbetalda hyror och avgifter	293 764	302 736
Upplupna räntekostnader	14 869	13 212
Övrigt upplupet och förutbetalt	3 392	0
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	563 664	547 060

Uppsala 2017 1023

Jacob Boström

Anders Bergqvist

Pia Fredriksson

Nicklas Stuxgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-11-30.

Ted Berglund
Av föreningen vald revisor

Joakim Häll
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

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 2016-09-01—2017-08-31.

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 2017 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisorssed 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Backsippan i Uppsala för år 2016-09-01—2017-08-31 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 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

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 30 / 11 –2017

Joakim Häll	Ted Berglund
BoRevision AB	Förtroendevald revisor