



MBF

MÅLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Tegelbacken

2017

Brf Tegelbacken i Uppsala
Org nr 769628-4665

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen för Brf Tegelbacken i Uppsala får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

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

ME AS ML
ME B

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Librobäck 11:7 i Uppsala kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra till sju våningar med totalt 84 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 839 m². Föreningen disponerar över 62 parkeringsplatser varav 62 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning GA Gata tillsammans med del av Librobäck 11:4 (Brf Smedjebackarna 1). Gemensamhetsanläggning omfattar gata samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Från tillträdesdagen till övertagandet svarar Entreprenören för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Föreningen ersätter Entreprenören mot ett arvode av 5 000 kronor inkl. moms per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inkl. administration, i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2017 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 695 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

HK A.S.M.
HK BR

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice och hissbesiktning. Avtalet gäller till den 31 juli 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 72 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2017. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2018 är MBF.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 300 000 kronor (191 667 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har tio (23) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två (två) lägenheter upplåtits i andrahand.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen planerar att genomföra gemensamt luftfilterbyte under våren 2018.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 134 (142).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 11 maj 2017 haft följande sammansättning:

Stefan Bergström	Ledamot	Ordförande
Monica Ferneryd	Ledamot	
Marcus Lindvall	Ledamot	
Andreas Skjöldebrand	Ledamot	
Martin Karlsson	Ledamot	
Anna-Karin Jansson	Suppleant	
Mats Eriksson	Suppleant	
Sandra Georgiev	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lars-Erik Örde, Ulf Åstrand, Kurt Stener, Mika Issakainen och Lars-Eric Wilson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

HK A.S M
MS

Styrelsen har under året hållit åtta (fem) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB Ordinarie
Huvudansvarig Anders Linné

Deloitte AB Suppleant

Valberedning

Gustav Kullander Sammankallande
Mika Issakainen

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 augusti 2014.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	769
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 723</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 492
Årets amorteringar tkr	<u>-2 300</u>
Årets likviditetsförändring tkr	192

Nyckeltal

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	5 655	2 340
Resultat efter finansiella poster	tkr	769	290
Soliditet	%	72	71
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	41 709	41 961
Lån per kvm boarea	kr	11 538	11 874
Genomsnittlig skuldränta	%	1,60	1,40
Fastighetens belåningsgrad	%	28	28

Soliditet definieras som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

HK A → M
B

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	123 603 000	82 397 000	0	0	289 943
Disposition av fg års resultat			85 490	204 453	-289 943
Årets resultat					<u>769 484</u>
Belopp vid årets utgång	123 603 000	82 397 000	85 490	204 453	769 484

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	204 453
Årets resultat	<u>769 484</u>

Totalt

973 937

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	205 170
Balanseras i ny räkning	<u>768 767</u>

Rad endast för räkneverket, balanserat

204 453

Totalt

973 937

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter.

MK A-1 inc
MK B

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 655 071	2 339 865
Övriga rörelseintäkter		0	324 000
Summa rörelseintäkter		5 655 071	2 663 865
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 676 475	-953 191
Övriga externa kostnader	4	-125 805	-442 216
Personalkostnader	5	-87 263	-6 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 722 630	-430 658
Summa rörelsekostnader		-3 612 173	-1 832 315
Rörelseresultat		2 042 898	831 550
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 037	2 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 278 451	-544 093
Summa finansiella poster		-1 273 414	-541 607
Resultat efter finansiella poster		769 484	289 943
Årets resultat		769 484	289 943

Resultaträkningen för 2016 speglar perioden från månadsskiftet efter godkänd slutbesiktning till bokslutdagen, dvs. från 1 augusti 2016 tom 31 december 2016.

HK 
MK 

Brf Tegelbacken i Uppsala
769628-4665

7(13)

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

285 246 712

286 969 342

Summa materiella anläggningstillgångar

285 246 712

286 969 342

Summa anläggningstillgångar

285 246 712

286 969 342

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

145

0

Övriga fordringar

9

2 197 626

2 548 679

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

60 204

2 520

Summa kortfristiga fordringar

2 257 975

2 551 199

Kassa och bank

Kassa och bank

13 321

16 040

Summa kassa och bank

13 321

16 040

Summa omsättningstillgångar

2 271 296

2 567 239

Summa tillgångar

287 518 008

289 536 581

HK L. S. m.
HFB

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		206 000 000	206 000 000
Fond för yttre underhåll		85 490	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>206 085 490</u>	<u>206 000 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		204 454	0
Årets resultat		769 484	289 943
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>973 938</u>	<u>289 943</u>
Summa eget kapital		207 059 428	206 289 943
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 10	76 608 333	78 908 333
Summa långfristiga skulder		76 608 333	78 908 333
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 10	2 300 000	2 300 000
Leverantörsskulder		73 688	34 566
Skatteskulder		338 508	324 000
Övriga skulder	11	178 822	730 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		959 229	949 400
Summa kortfristiga skulder		3 850 247	4 338 305
Summa eget kapital och skulder		287 518 008	289 536 581

MK AS
M
M

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

HK AS
m
MBA

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 530 216	1 887 590
Hyror garage och parkering	744 000	310 000
Vattenavgifter	131 654	53 379
Telefoni, bredband, TV	221 760	91 960
Övriga intäkter	1 600	10 000
Återförda reserveringar	25 841	0
Brutto	5 655 071	2 352 929
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-11 564
Hyresförluster vakanser garage	0	-1 500
Summa nettoomsättning	<u>5 655 071</u>	<u>2 339 865</u>

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	360 000	119 589
Reparationer, löpande underhåll	29 644	11 535
Elavgifter	270 997	144 857
Uppvärmning	403 561	140 790
Vatten och avlopp	176 914	66 950
Renhållning	143 744	42 423
Försäkringar	29 742	12 090
IT-kommunikation & TV	218 352	90 956
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	43 520	324 000
Summa driftskostnader	<u>1 676 474</u>	<u>953 190</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	0	387 952
Kommunikation	1 194	1 144
Revision	13 125	7 083
Ekonomisk och administrativ förvaltning	100 000	41 666
Övriga förvaltningskostnader	851	0
Övriga externa tjänster	10 635	0
Övriga externa kostnader	0	4 371
Summa övriga externa kostnader	<u>125 805</u>	<u>442 216</u>

HK
AS
M
MBA

Not 5 Personalkostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	63 750	6 250
Sociala kostnader	23 513	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>87 263</u>	<u>6 250</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 948	2 367
Övriga ränteintäkter	89	119
Summa finansiella intäkter	<u>5 037</u>	<u>2 486</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	206 715 614	0
Omklassificering	0	206 715 614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 715 614	206 715 614
Ingående ackumulerade avskrivningar	-430 658	0
Årets avskrivningar	-1 722 630	-430 658
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 153 288	-430 658
Utgående planenligt värde	<u>204 562 326</u>	<u>206 284 956</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	80 684 386	0
Omklassificering	0	80 684 386
Utgående planenligt värde	80 684 386	80 684 386
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>285 246 712</u>	<u>286 969 342</u>

MK AS
m
MBA

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	116 352 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
	<hr/>	<hr/>
	155 352 000	81 000 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	151 000 000	0
Lokaler	4 352 000	0
	<hr/>	<hr/>
	155 352 000	0

Not 8 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	81 400 000	81 400 000
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	81 400 000	81 400 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	324 000	0
Upplupna vattenavgifter	53 695	53 379
Övriga fordringar	6 000	9 420
Klientmedelskonto hos förvaltare	1 813 931	2 485 880
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	2 197 626	2 548 679

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,10	2018-06-30	15 088 333
Stadshypotek	1,16	2020-06-30	15 955 000
Stadshypotek	1,46	2022-06-30	15 955 000
Stadshypotek	1,85	2024-06-30	15 955 000
Stadshypotek	2,40	2026-06-30	15 955 000
Summa:			78 908 333
Avgår kortfristig del			-2 300 000
Summa skulder till kreditinstitut			76 608 333
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			67 408 333

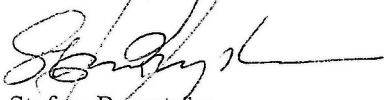
MK
M.A.S.
M.B.


Not 11 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skuld Entreprenör	178 822	730 339
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>178 822</u>	<u>730 339</u>


Uppsala 2018-05-05

Brf Tegelbacken i Uppsala


Stefan Bergström
Ordförande


Marcus Lindvall
Ledamot



Martin Karlsson
Ledamot


Monica Ferneryd
Ledamot


Andreas Skjöldebrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-10.

Deloitte AB


Anders Linné
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Tegelbacken i Uppsala
organisationsnummer 769628-4665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tegelbacken i Uppsala för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Tegelbacken i Uppsala för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder vi 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 vår 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.

Umeå den 10 maj 2018

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor

