



Brf Tallbacken

Bostadsrättsföreningen Tallbacken
Org nr 716419-2002

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Styrelsen har sitt säte i Vallentuna kommun.

Föreningens byggnader

Föreningens fastigheter Bällsta 2:815 och Bällsta 2:816, Vallentuna kommun, byggdes år 1985-1986.

På fastigheterna finns 16 st bostadshus med adress Tallåsvägen 218-360 samt 15 st förrådshus, en miljöstuga och fyra sophus, en undercentral och ett föreningshus.

Föreningens 151 lägenheter fördelar sig enligt följande

Lägenheter	4 st	2 rkv	188 m ²
Lägenheter	80 st	2 rok	4 403 m ²
Lägenheter	46 st	3 rok	3 452 m ²
Lägenheter	<u>21 st</u>	3,5 rok	<u>1 794 m²</u>
Summa	151 st		9 837 m ²

Festlokal 1 st 80 m²

P-platser 151 st, varav 36 carportar

Gästparkering 12 st och 9 st parkeringsplatser för uthyrning

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos QBE. Fastighetsbesiktning har utförts under året. Senaste lägenhetsbesiktningen utfördes under hösten 2017.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen skötts av Annika Jönsson Bokföring.

8

8

Väsentliga händelser under året

Under året har tre badrum renoverats och ersättning har betalats ut.

Större markarbeten har genomförts, stubbar har tagits bort, ny trappa- och stenbeläggning vid miljöstugan har anlagts.

En ny värmepump har installerats i undercentralen. Torkskåpen i samtliga 6 tvättstugor har ersatts med nya.

Under 2017 drabbades föreningen av tre vattenskador i hus 272 och 308.

Löpande drift och underhåll har skett.

Föreningen har under hösten 2017 genomfört en inventering av samtliga lägenheter, samt upprättat en underhållsplan 2018 - 2038 (20 år) i samarbete med Perfecta Projektledning AB. Utifrån den nya underhållsplanen kommer föreningen att påbörja åtgärder under 2018. Det kapital som föreningen har byggt upp under många år kommer att öronmärkas för att kunna genomföra kommande behov utifrån underhållsplanen.

Åtgärder som kommer att ske under 2018:

Samtliga ytterdörrar på enskilda entréer och föreningshuset kommer att bytas ut. I samband med att huvudventilsbyte av värme- och vattenledningar i samtliga hus görs även en genomgång av termostater och ventiler på elementen. Dessa arbeten görs även ur ett ekonomiskt- och miljötänk.

Genomgång av tekniska styrsystem och upprustning av våra hissar utifrån gällande byggnormer kommer också att ske.

Föreningsfrågor

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-12-05.

Föreningen hade vid årets slut 177 (180) medlemmar. Vallentuna kommun innehar nio (nio) stycken lägenheter med bostadsrätt. Under året har 10 (11) stycken lägenhetsöverlåtelse skett.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27. Antalet närvarande medlemmar var 41.

Styrelsen samt suppleanter:

Berit Malmström
Eva Widerstedt
Stefan Ivarsson
Stefan Melen
Åsa Ulfsson

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Avgått från styrelsen

B

B

Monica Pellas Torbiörn	Suppleant
Jessica Ertadius	Suppleant
Martin Eurén	Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 (6) protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Firmatecknare har förutom styrelsen, styrelsens ledamöter två i förening.

Vicevärd

Vicevärdssysslän och fastighetsskötseln har skötts av styrelsen.

Revisorer

Särskild granskare (internrevisor) har varit Francisco Lacerda och Gunilla Schwerin Boja samt Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som externrevisor.

Valberedning

Valberedningens medlemmar har utgjorts av Nicklas Persson, Linn Unger och Inga Sara Lindholm.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett överskott. En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna varierar och i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Låneskulder

Lånen har amorterats med 1 000 000 kr under året. Föreningen har följande lån med låneskuld vid årsskiftet 2017-12-31.

Låneinstitut	Bindningstid	Ränta	Skuldbelopp
SBAB	2018-12-31	0,81%	8 357 370
SBAB	2018-09-26	0,80%	6 721 738
SBAB	2018-05-15	0,74%	5 001 404
SBAB	2018-04-11	0,85%	7 867 354
SBAB	2018-04-03	0,86%	7 900 000
SBAB	2018-06-27	0,80%	910 903
SBAB	2018-04-13	0,84%	10 058 299
		0,81%	46 817 068

B

3

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Flerårsöversikt

		2016	2015	2014	2013	2012
Intäkter	tkr	7 581	7 888	8 181	8 283	8 155
Resultat före finansiella poster	tkr	1 198	1 995	2 293	2 883	2 801
Balansomslutning	tkr	70 141	70 673	70 182	70 235	69 822
Årets resultat	tkr	636	1 146	1 112	1 400	933
Årsavgifter per kvm bostadsyta	kr	736	756	784	784	784
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 759	4 861	4 922	5 064	5 166
Fastighetens belåningsgrad	%	79	79	79	79	82
Soliditet	%	32	31	29	27	26

Förändringar i eget kapital

	Grund- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2016-12-31	3 895 000	5 768 522	10 762 006	1 146 107
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		198 000		-198 000
Balansring av föregående års resultat			948 107	-948 107
Årets resultat				635 665
Eget kapital 2017-12-31	3 895 000	5 966 522	11 710 113	635 665

8

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserade vinstmedel	11 710 113
Årets resultat	635 665
	<hr/>
kronor	12 345 778

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att

avsättning till yttre fond	198 000
i ny räkning överförs	12 147 778
	<hr/>
kronor	12 345 778

B

Resultaträkning	Not	2017	2016
Nettoomsättning			
Årsavgifter	2	7 579 246	7 864 587
Övriga intäkter	3	1 500	23 334
Summa nettoomsättning		<u>7 580 746</u>	<u>7 887 921</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande reparationer och underhåll	4	-595 499	-652 956
Driftskostnader	5	-2 715 837	-2 607 131
Personalkostnader	6	-517 398	-464 867
Övriga externa kostnader	7	-1 074 433	-721 347
Övriga rörelsekostnader	9	-134 396	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-5 037 563</u>	<u>-4 446 301</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8, 10	-1 440 390	-1 446 257
Resultat före finansiella poster		1 102 793	1 995 363
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		25 634	32 523
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-492 762	-881 779
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-467 128</u>	<u>-849 256</u>
Resultat efter finansiella poster		635 665	1 146 107
Årets vinst		<u>635 665</u>	<u>1 146 107</u>

B

B

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8, 11	59 344 045	60 581 905
Inventarier	10	24 840	39 016
		<hr/>	<hr/>
		59 368 885	60 620 921
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		59 368 885	60 620 921
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 670	89
Övriga kortfristiga fordringar		40 611	32 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	277 274	376 076
		<hr/>	<hr/>
		325 555	408 258
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		10 446 448	9 643 522
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		10 772 003	10 051 780
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		70 140 888	70 672 701

B

B

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		3 895 000	3 895 000
Fond för yttre underhåll		5 966 522	5 768 522
		<hr/>	<hr/>
		9 861 522	9 663 522
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		11 710 113	10 762 006
Årets vinst		635 665	1 146 107
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		22 207 300	21 571 635
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		45 817 068	46 817 070
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		45 817 068	46 817 070
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		373 588	443 705
Skatteskulder		17 920	15 963
Övriga kortfristiga skulder		25 072	52 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	699 940	772 277
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		2 116 520	2 283 996
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		70 140 888	70 672 701

3

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Brf Tallbackens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande:

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Ersättningsnivå

Ersättningsnivån för styrelseledamöters insats för visst arbete har bedömts av arvodeskommittén och beslutats av föreningsstämman.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året haft anställd personal avseende fastighetsskötsel. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:

Huskropp, betong	200 år
Yttertak, hängrännor, stuprör	50 år
Målning fasad	30 år
Målning träpaneler	10 år
Målning fönsterbågar/kittning	25 år
Målning trapphus	25 år
Bergvärmepumpar	20 år
Bergvärmeanläggningar, borrhål	50 år
Husfläktar	25 år
Lägenhetsfläktar	25 år
Snickeri/paneler	20 år
Snickeri/dörrar	20 år
Entrédörrar	30 år
Hissar	50 år
Golvbrunnar	30 år
Badrumsrenoveringar	20 år



Tvättstugor	25 år
Övrigt	15 år
Inventarier	5 år

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Bostadsrättsföreningen Tallbacken blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar och skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer föreningen om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar.

Nyckeltalsdefinitioner

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet visar eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

B

7

Not 2 Årsavgifter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostäder	7 161 948	7 433 532
Årsavgifter parkering	135 084	129 884
Kabel-TV avgifter	259 116	259 116
Överlåtelseavgifter	4 550	4 900
Pantsättningsavgifter	9 100	18 200
Övriga intäkter	9 448	18 955
Summa	<u>7 579 246</u>	<u>7 864 587</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Försäkringsersättning	1 500	23 334

Not 4 Löpande reparationer och underhåll

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Reparationer och underhåll av fastighet	387 280	572 387
Reparationer och underhåll av maskiner och inventarier	34 497	14 102
Underhåll trädgård	173 722	66 467
Summa	<u>595 499</u>	<u>652 956</u>

8

7

Not 5 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Uppvärmning	872 038	770 775
Vatten och avlopp	492 838	471 538
Elavgifter för belysning	314 946	328 602
Sophämtning	217 591	221 638
Städning	97 450	97 056
Snöröjning	73 744	84 962
Fastighetsförsäkring	234 377	227 434
Kabel-TV-avgifter	176 392	176 958
Fastighetsskatt	198 565	191 468
Hyra entrémattor	37 144	36 700
Övrigt	752	0
Summa	<u>2 715 837</u>	<u>2 607 131</u>

Not 6 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelsearvoden	159 000	321 500
Löner	245 200	42 202
Sociala avgifter enligt lag och avtal	113 198	101 165
Summa	<u>517 398</u>	<u>464 867</u>

B

B

Not 7 Övriga externa kostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bredband	288 123	288 529
Ekonomisk förvaltning	166 013	165 125
Revision	25 438	36 300
Rådgivning	24 375	8 750
Övriga främmande tjänster	411 503	31 038
Förbrukningsmaterial och -inventarier	85 937	148 573
Bankkostnader	4 312	4 764
Övrigt	68 733	38 268
Summa	<u>1 074 434</u>	<u>721 347</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 318 738	87 274 738
Inköp/Aktiveringar	322 750	44 000
Utrangeringar	-290 151	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>87 351 337</u>	<u>87 318 738</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 736 833	-25 312 249
Årets avskrivningar	-1 426 214	-1 424 584
Utrangeringar	155 755	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-28 007 292</u>	<u>-26 736 833</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>59 344 045</u>	<u>60 581 905</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	8 350 000	8 350 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	81 000 000	81 000 000

B

B

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förlust vid utrangering av materiella anläggningstillgångar	134 396	0

Not 10 Inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	731 257	694 357
Inköp	0	36 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	731 257	731 257
Ingående ackumulerade avskrivningar	-692 241	-670 568
Avskrivningar	-14 176	-21 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-706 417	-692 241
Utgående restvärde enligt plan	<u>24 840</u>	<u>39 016</u>

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	72 293 000	72 293 000
I eget förvar	2 058 000	2 058 000
	<u>74 351 000</u>	<u>74 351 000</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	142 185	234 377
SBAB ränta och amortering	53 839	54 249
Förubetalad tv-kanal utbudskostnad	44 098	44 098

B

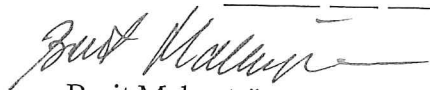
13

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förubetalad bredbandskostnad	24 009	24 009
Övriga poster	13 143	19 343
Summa	<u>277 274</u>	<u>376 076</u>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	553 904	567 361
Upplupen värmekostnad	124 786	0
Övriga poster	21 250	85 954
Summa	<u>699 940</u>	<u>653 315</u>

Vallentuna 2018-04-02



Berit Malmström
Ordförande



Eva Widerstedt



Åsa Ulfsdotter



Stefan Ivarsson



Jessica Erstadius

suppleant R

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-02.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tallbacken, org.nr 716419-2002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tallbacken för år 2017.

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 revisionssed 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 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 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Tallbacken för år 2017 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 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.

B

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Stockholm den 2 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ella B', written in a cursive style.

Ella Bladh
Auktoriserad revisor