

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Bäckén med säte i Bollnäs (org.nr 786500-0579) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Hedhamre 2, byggd år 1964 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector i försäkringen ingår styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg. Till år 2020 har föreningen bytt till Folksam.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
78	lägenheter (bostadsrätt)	4 932
1	lokaler (bostadsrätt)	118
6	lokaler (hyresrätt)	193
24	garage	
22	bilplatser	
8	carportar	
14	gästparkeringar	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019.06.26. På stämman deltog 14 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 80 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Rolf Arvidsson	ordförande
Emma Hansson	sekreterare
Gert Croon	vicevärd, ledamot
Ann-Britt Westh Uddén	ledamot
Ewa Sjöbom	ledamot
Lena Blomqvist	ledamot
Lars Andersson	utsedd av HSB Södra Norrland
Christer Sandström	Suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Emma Hansson, Ann-Britt Westh Uddén och Lena Blomqvist.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Rolf Arvidsson, Gert Croon, Ann-Britt Westh Uddén och en extern firmatecknare Ingegerd Hansson, två i förening.

Revisor Katarina Hansson vald vid föreningsstämman samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Yvonne Arvidsson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter:

Julfest i RSMH Lokaler med 23 personer.

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Under året har justeringar av underhållsplanen gjorts för att anpassa avsättning och åtgärder enligt K3 regelverket. Avsättningen till underhållsfonden omfattar inte större underhåll som t.ex. takbyten och hissbyten eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 135 000 kronor och följer fastställd underhållsplan.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2019/10/15.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

År	Underhållsåtgärd
2016	Nya rörelsedetektorer i fastigheten
2016	Radonmätning har utförts. Inga ytterligare åtgärder behövs.
2016	Målning av fasad runt alla portar
2015	Balkongerna har genomgått. Inga brister

2018	Nya rörledningar vid 2an angående vattenläckage
2019	Målning av trapphus
2019	Markarbeten, singellådor, anläggning gräsmattor mm
2019	Byte Balkongtak

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar

År	Underhållsåtgärd
2020	Snörasskydd.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes med 1 % i januari 2019.

I budget för 2020 ingår 147 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1 % för 2020.

Årsavgiften är i genomsnitt 620 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 78 medlemslägenheter har under året 10 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 92 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	3 386	3 351	3 332	3 284	3 323
Rörelseresultat tkr	-96	442	594	83	501
Res efter finansiella poster tkr	-253	275	391	-153	216
Balansomslutning tkr	14 004	14 306	14 245	13 991	14 312
Årsavgift lgh kr/kvm	614	608	602	596	590
Soliditet %	30,2%	31,3%	29,5%	27,3%	27,7%
Lån kr/kvm utgående skuld	1 647	1 680	1 712	1 745	1 889
Räntekostnad kr/kvm	30	32	39	45	58
Driftskostnad kr/kvm	450	421	434	443	437

*Årsavgiften består utav årsavgift genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2018 till 2019.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	643 095	0	2 008 116	1 553 488	274 987
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				274 987	-274 987
Innevarande års avs/disps			-317 072	317 072	
Årets resultat					-253 090
Belopp Vid årets slut	643 095	0	1 691 044	2 145 547	-253 090

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 008 116
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	135 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-452 075</u>
Fondbehållning vid årets slut:	1 691 044

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 145 547
Årets resultat	<u>- 253 090</u>
Summa	1 892 457

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **1 892 457**

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



RESULTATRÄKNING		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 423 542	3 395 697
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-37 330	-44 796
Summa rörelseintäkter		3 386 212	3 350 901
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 361 326	-2 207 803
Övriga externa kostnader	Not 5	-258 348	-252 676
Underhåll enligt plan	Not 6	-452 072	-46 667
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-151 072	-142 502
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-259 265	-259 265
Summa rörelsekostnader		-3 482 083	-2 908 912
Rörelseresultat		-95 871	441 989
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		139	124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 358	-167 126
Summa finansiella poster		-157 219	-167 002
Årets resultat		-253 090	274 987

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 9	12 288 526	12 547 791
Pågående nyanläggningar	Not 10	75 239	62 339
Inventarier och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 363 765	12 610 130

Summa anläggningstillgångar**12 363 765****12 610 130****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		2 073	6 279
Avräkningskonto HSB		1 474 758	1 563 636
Aktuell skattefordran	Not 12	0	603
Övriga kortfristiga fordringar		7 799	455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	153 773	121 744
Summa kortfristiga fordringar		1 638 403	1 692 717

Kassa

2 012

3 000

Summa kassa och bank

2 012

3 000

Summa omsättningstillgångar**1 640 415****1 695 717****Summa tillgångar****14 004 180****14 305 847**

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	643 095	643 095
Fond för yttre underhåll	1 691 044	2 008 116
Summa bundet eget kapital	2 334 139	2 651 211

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 145 547	1 553 488
Årets resultat	-253 090	274 987
Summa fritt eget kapital	1 892 457	1 828 475

Summa eget kapitalNot 14 **4 226 597** **4 479 686****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 793 378	5 219 758
Summa långfristiga skulder		4 793 378	5 219 758

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 844 084	3 587 504
Medlemmarnas inre fond	Not 16	588 792	568 707
Leverantörsskulder		88 956	44 256
Aktuell skatteskuld	Not 17	8 303	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	1 649	2 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	452 421	403 936
Summa kortfristiga skulder		4 984 205	4 606 403

Summa skulder**9 777 583** **9 826 161****Summa eget kapital och skulder****14 004 180** **14 305 847**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Förändrade Jämförelsetal

Vissa poster inom Driftskostnader har omklassificerats från 2019 vilket påverkar jämförelsetalen Driftskostnad/kvm.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,45% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 196 604 kr.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 030 084	3 000 000
	Årsavgifter lokaler	118 752	117 576
	Hysesintäkt lokaler	67 806	67 980
	Hysesintäkt garage och bilplatser	101 400	99 300
	Hysesintäkt övrigt	2 400	2 400
	Hysesrabatter	-7 466	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	173 334	172 595
	Avsatt till inre fond	-81 455	-81 455
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	15 572	16 379
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	3 115	922
		3 423 542	3 395 697
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Avgår Hyresrabatter lokal 7001	-37 330	-44 796
		-37 330	-44 796
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-373 480	-255 889
	El	-241 054	-251 586
	Uppvärmning	-735 855	-746 934
	Vatten	-204 788	-199 006
	Renhållning	-60 333	-60 610
	TV, bredband, iptelefoni	-58 307	-58 367
	Serviceavtal	-2 775	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-480 299	-423 737
	Försäkringar	-112 704	-114 715
	Fastighetsskatt	-82 740	-73 823
	Övriga driftskostnader	-8 991	-23 136
		-2 361 326	-2 207 803
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 695	-9 188
	Förvaltningskostnader	-185 191	-178 864
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 393	-16 830
	Kontorsutrustning och -material	-549	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 967	-13 470
	Förbrukningsinventarier	0	-6 524
	Medlemsavgifter HSB	-27 700	-27 700
	Arrende, hyra, leasing	-4 715	0
	Kundförluster m m	-138	-100
		-258 348	-252 676



Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll tvättstuga	0	-25 391
Underhåll byte takplåt källarnedgångar	0	-21 276
Underhåll målning trapphus	-365 938	0
Underhåll mark och utemiljö	-86 134	0
	<u>-452 072</u>	<u>-46 667</u>

Not 7 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-68 600	-58 600
Löner för anställda	-5 900	-6 200
Vicevärdsarvode	-48 000	-49 998
Övriga arvoden	-600	0
Revisionsarvode	0	-3 000
Sociala avgifter	-27 972	-24 704
	<u>-151 072</u>	<u>-142 502</u>

Not 8 Avskrivningar		
Byggnader	-256 736	-256 736
Markanläggningar	-2 528	-2 528
	<u>-259 265</u>	<u>-259 265</u>

Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 725 990	17 725 990
Ingående anskaffningsvärde mark	336 000	336 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	37 923	37 923
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 099 913	18 099 913

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 539 482	-5 282 746
Årets avskrivningar byggnader	-256 736	-256 736
Ingående avskrivningar markanläggningar	-12 641	-10 112
Årets avskrivningar markanläggningar	-2 528	-2 528
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 811 387	-5 552 122

Utgående bokfört värde 12 288 526 12 547 791

Bokförda värden byggnader	11 929 772	12 186 508
Bokförda värden mark	336 000	336 000
Bokförda värden markanläggningar	22 754	25 283

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	19 800 000	5 000 000	24 800 000	21 681 000
Lokaler	1964	493 000	341 000	834 000	878 000
		20 293 000	5 341 000	25 634 000	22 559 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	62 339	0
Årets Investering	12 900	62 339
Utgående värde pågående nyanläggningar	75 239	62 339

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	65 026	65 026
Utgående anskaffningsvärden	65 026	65 026
Ingående avskrivningar	-65 026	-65 026
Utgående avskrivningar	-65 026	-65 026
Utgående bokfört värde	0	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	0	603
	0	603

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring		87 076	82 300
Förutbetald kabel-TV och bredband		14 563	0
Förutbetald HSB		52 134	39 444
		<u>153 773</u>	<u>121 744</u>

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	643 095	0	2 008 116	1 553 488	274 987
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	274 987	-274 987
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			135 000	-135 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-452 072	452 072	
Årets Resultat					-253 090
Belopp vid årets utgång	<u>643 095</u>	<u>0</u>	<u>1 691 044</u>	<u>2 145 547</u>	<u>-253 090</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,69%	2023-10-30	1 209 600	28 800
Stadshypotek		1,80%	2021-09-30	2 542 478	30 000
Stadshypotek		1,63%	2020-06-01	2 677 280	62 996
Stadshypotek		1,85%	2020-03-04	1 060 000	0
Stadshypotek		1,60%	2024-09-01	1 148 104	48 004
				<u>8 637 462</u>	<u>169 800</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 793 378

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 679 200

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 788 462

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Föreningen har två lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	10 440 400	10 440 400
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	<u>10 440 400</u>	<u>10 440 400</u>

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	568 707	531 456
Avsättning	81 455	81 455
Uttag	-61 369	-44 204
	<u>588 792</u>	<u>568 707</u>



Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	8 303	0
	<u>8 303</u>	<u>0</u>


Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	1 230	1 230
Arbetsgivaravgifter	419	670
Övriga kortfristiga skulder	0	100
	<u>1 649</u>	<u>2 000</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	36 100	36 000
Upplupna sociala avgifter	11 343	11 311
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	108 242	115 491
Upplupna räntekostnader	4 823	3 171
Upplupen fastighetsförvaltning	13 000	9 180
Förutbetalda årsavgifter och hyror	256 019	228 783
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 894	0
	<u>452 421</u>	<u>403 936</u>


12/5 2020

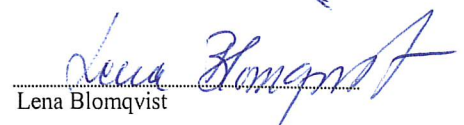

Anna Birgitta Uddén



Emma Hansson


Eva Sjöbom

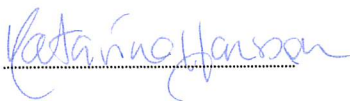

Gert Croon


Lars Andersson


Lena Blomqvist


Rolf Arvidsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-20


Kristina Johansson


Anna Maria Christiansson

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bäckén org.nr. 786500-0579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bäckén för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 HSB Brf Bäckén för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Bollnäs den 2015 2020



Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor