



Org Nr: 702000-3088

Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

Org.nr: 702000-3088

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Bäckahästen 1, 2, 3 samt Solsången 4 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	191	7 813
Lokaler	6	129

Föreningens fastighet är byggd 1937 värdeår 1988-1990.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Färdigställande av takterrass, Stagneliusvägen 30.

Slutförande av stambyte av horisontella avloppsstammar.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Hissar	Större underhållsarbete

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Undercentral	Byte av undercentral
2015	Utemiljö	Upprustning av utemiljö
2015	Tvättstugor	Byte av maskinpark, elektroniskt passersystem i tvättstugorna
2014	Portar/trapphus	Målning och ny armatur i portar, våningsplan och trapphus
2012-2013	Balkong	Balkongrenovering

Övriga väsentliga händelser

Gruppanslutning till internet har erbjudits samtliga lägenheter.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman deltog 30 medlemmar varav 28 var röstberättigade.

708
K



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Kerstin Janebo	Ordförande
Jan Janonius	Vice ordförande
Turid Heffler	Sekreterare
Johan Lenhoff	Ledamot
Elna Fagerberg	Ledamot
Kerstin Löfving	Ledamot
Sofia Bjerling	Ledamot
Lena Lindell	HSB-ledamot
Lise-Lott Andersson	Suppleant
Elin Wastesson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kerstin Janebo, Jan Janonius och Sofia Bjerling.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kerstin Janebo, Jan Janonius, Turid Heffler och Sofia Bjerling. Firman tecknas två i förening.

Revisorer

Gunnar Bergstedt	Föreningsvald ordinarie
Barbro Fransson	Föreningsvald suppleant
Knut Heilborn	KPMG AB

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Turid Heffler och Kerstin Janebo.

Valberedning

Valberedningen består av Sanna Gustavsson och Alexander Norrman.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 217 (217) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 20 (24) överlåtelser skett.

RS K



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	817	817	817	817	817
Totala intäkter kr/kvm	842	854	854	849	850
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	356	384	347	317	347
Belåning, kr/kvm	4 524	4 705	4 424	4 642	5 000
Räntekänslighet	6%	6%	5%	6%	6%
Drift och underhåll kr/kvm	424	392	401	422	373
Energikostnader kr/kvm	172	177	175	184	162

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 758	6 773	6 782	6 742	6 752
Resultat efter finansiella poster	1 668	1 571	1 322	1 106	1 690
Soliditet	38%	35%	35%	32%	30%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	6 757 979
Rörelsekostnader	- 4 890 852
Finansiella poster	- 198 852
Årets resultat	1 668 275
Planerat underhåll	+ 94 595
Avskrivningar	+ 1 095 329
Årets sparande	2 858 199
Årets sparande per kvm total yta	356

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	302 600	1 399 298	7 320 626	10 724 873	1 571 222
Reservering till fond 2019			271 000	-271 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-94 595	94 595	
Balanserat i ny räkning				1 571 222	-1 571 222
Upplåtelse lägenheter					
Årets resultat					1 668 275
Belopp vid årets slut	302 600	1 399 298	7 497 031	12 119 690	1 668 275

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	12 119 690
Årets resultat	1 668 275
	13 787 965

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	12 296 095
Årets resultat	1 668 275
Reservering till underhållsfond	-271 000
Ianspråktagande av underhållsfond	94 595
Summa till stämmans förfogande	13 787 965

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	13 787 965
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

93 kr

**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 757 979	6 772 642
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 397 759	-3 144 488
Övriga externa kostnader	Not 3	-134 620	-146 620
Planerat underhåll		-94 595	-415 188
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-168 540	-132 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 095 339	-1 060 503
Summa rörelsekostnader		-4 890 852	-4 899 051
Rörelseresultat		1 867 127	1 873 591
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 031	5 529
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-199 883	-307 897
Summa finansiella poster		-198 852	-302 368
Årets resultat		1 668 275	1 571 222

903
R

**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	57 804 495	53 067 146
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	5 697 235
		<u>57 804 495</u>	<u>58 764 381</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>57 804 995</u>	<u>58 764 881</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 086	75 480
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 323 922	605 742
Placeringskonto HSB Stockholm		300 268	100 081
Övriga fordringar	Not 10	25 667	25 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	300 948	276 127
		<u>1 962 892</u>	<u>1 083 120</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	800 000	1 300 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 762 892</u>	<u>2 383 120</u>
Summa tillgångar		<u>60 567 886</u>	<u>61 148 000</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	302 600	302 600
Upplåtelseavgifter	1 399 298	1 399 298
Yttre underhållsfond	<u>7 497 031</u>	<u>7 320 626</u>
	9 198 929	9 022 524
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 119 690	10 724 873
Årets resultat	<u>1 668 275</u>	<u>1 571 222</u>
	13 787 965	12 296 095
Summa eget kapital	<u>22 986 894</u>	<u>21 318 620</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>35 269 807</u>	<u>37 719 807</u>
	35 269 807	37 719 807
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 1 000 000	0
Leverantörsskulder	434 194	1 278 183
Skatteskulder	6 679	25 948
Övriga skulder	Not 15 10 800	21 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>859 512</u>	<u>784 034</u>
	2 311 185	2 109 574
Summa skulder	37 580 992	39 829 381
Summa eget kapital och skulder	<u>60 567 886</u>	<u>61 148 000</u>

**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 668 275	1 571 222
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 095 339	1 060 503
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 763 614</u>	<u>2 631 726</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	38 596	-187 814
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-798 389</u>	<u>832 109</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 003 821	3 276 021
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	2 347	-5 697 235
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>2 347</u>	<u>-5 697 235</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-1 450 000</u>	<u>2 250 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 450 000	2 250 000
Årets kassaflöde	556 168	-171 214
Likvida medel vid årets början	2 005 823	2 177 037
Likvida medel vid årets slut	2 561 990	2 005 823

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

gg
K



HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,46 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 25 782 453 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 449 788	6 459 816
Hyror	228 518	217 665
Övriga intäkter	122 099	104 585
Bruttoomsättning	<u>6 800 405</u>	<u>6 782 066</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-42 426	-9 424
	6 757 979	6 772 642
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	555 840	421 200
Reparationer	494 475	373 745
El	206 179	210 527
Uppvärmning	965 206	991 876
Vatten	196 892	207 095
Sophämtning	127 197	109 206
Fastighetsförsäkring	105 131	99 207
Kabel-TV och bredband	140 215	128 536
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	299 940	295 017
Förvaltningsarvoden	246 891	227 795
Övriga driftkostnader	59 793	80 284
	3 397 759	3 144 488
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	9 245	9 073
Förbrukningsinventarier och varuinköp	29 325	14 534
Administrationskostnader	44 539	54 128
Extern revision	22 500	20 000
Konsultkostnader	0	19 875
Medlemsavgifter	29 010	29 010
	134 620	146 620
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	130 000	100 000
Revisionsarvode	6 000	6 000
Sociala avgifter	32 540	26 252
	168 540	132 252
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	444	454
Ränteintäkter HSB placeringskonto	187	81
Ränteintäkter HSB bunden placering	0	4 687
Övriga ränteintäkter	400	307
	1 031	5 529
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	197 902	307 897
Övriga räntekostnader	1 981	0
	199 883	307 897

928

Kw



HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	77 770 058	72 075 170
Anskaffningsvärde mark	480 608	480 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 250 666	72 555 778
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 488 632	-18 428 129
Årets avskrivningar	-1 095 339	-1 060 503
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 583 971	-19 488 632
Utgående bokfört värde	57 666 695	53 067 146
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	928 000	2 369 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	165 000 000	106 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 763 000	1 596 000
Summa taxeringsvärde	270 691 000	195 965 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	5 697 235	0
Omklassificering till byggnad	-5 697 235	5 697 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 697 235
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	25 667	25 690
	25 667	25 690
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	300 351	275 539
Upplupna intäkter	597	588
	300 948	276 127
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	600 000	1 300 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	200 000	0
	800 000	1 300 000

90
K



HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

2019-12-31 2018-12-31

Noter

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	303746	0,85%	2021-06-30	6 656 986	0
Stadshypotek	364956	0,40%	2020-02-08	9 778 000	0
Stadshypotek	364990	0,40%	2020-04-29	7 111 740	0
Stadshypotek	364996	0,40%	2020-04-29	11 223 081	1 000 000
Stadshypotek	385604	0,47%	2020-09-09	1 500 000	0
				36 269 807	1 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

35 269 807

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

31 269 807

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

46 933 000

46 933 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

1 000 000
1 000 0000
0

Not 15 Övriga skulder

Depositioner
Övriga kortfristiga skulder

10 800

10 800

0

10 609

10 800**21 409**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader
Förutbetalda hyror och avgifter
Övriga upplupna kostnader

20 220

14 237

551 220

536 584

288 072

233 213

859 512**784 034**

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 4 maj 2020

Elna Fagerberg

Jan Jahonius

Johan Lenhoff

Kerstin Janebo

Kerstin Löfving

Lena Lindell

Sofia Bjerling

Turid Heffler

LENA LINDELL

Vår revisionsberättelse har 2020-05-05 lämnats beträffande denna årsredovisning

Gunnar Bergstedt

Av föreningen vald revisor

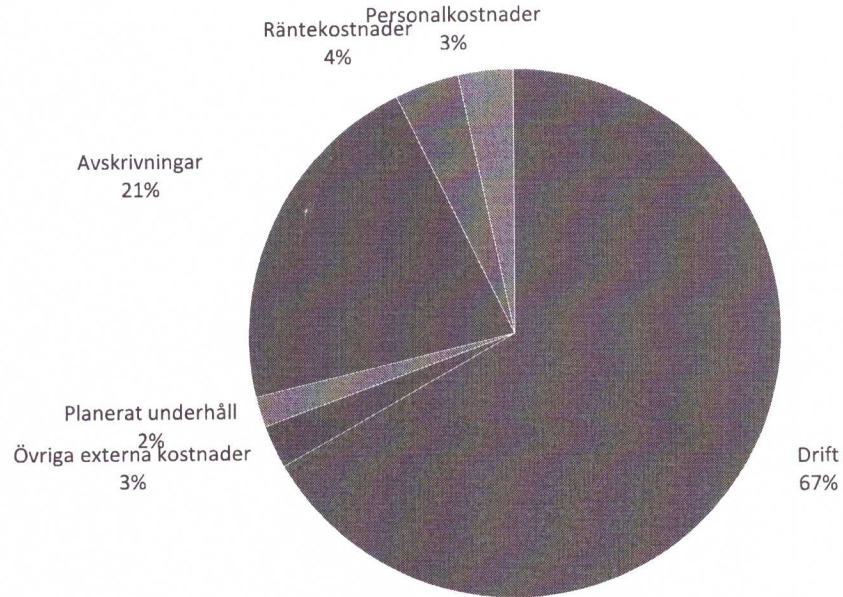
Knut Heilborn

KPMG AB

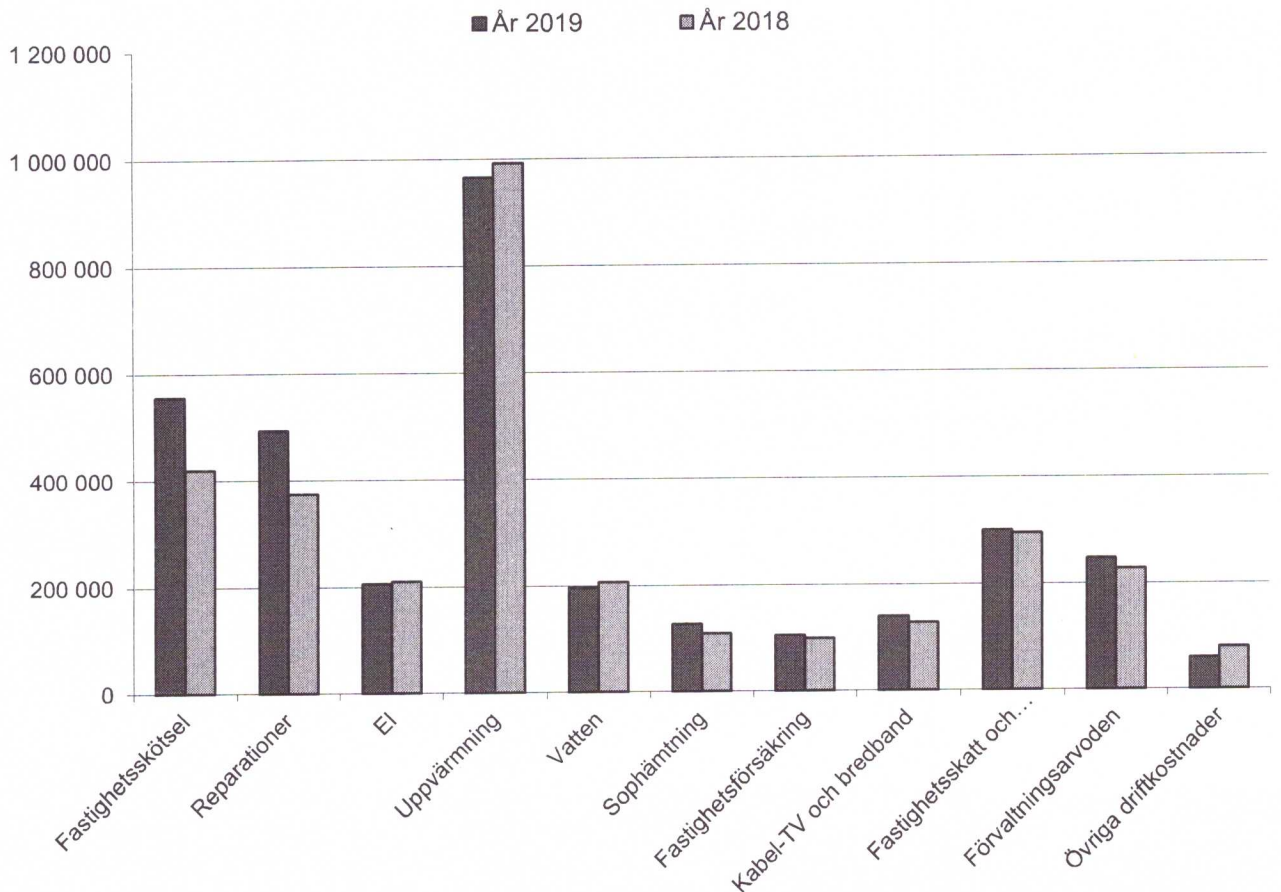


HSB Bostadsrättsförening Bäckhästen i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm, org. nr 702000-3088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bäckahästen 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 och kassaflöde 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 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.

Övrig upplysning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på stycket Redovisnings- och värderingsprinciper varav framgår att föreningen valt att klassificera samtliga skulder till kreditinstitut med en bindningstid på ett år eller mindre såsom långfristiga skulder. Detta är inte i linje med tillämplat redovisningsregelverk som om det tillämpats korrekt hade medfört att samtliga skulder till kreditinstitut rätteligen borde ha redovisats som kortfristiga skulder.

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.

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 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 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bäckahästen för år 2019 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Solna den 5 maj 2020

KPMG AB



Knut Heilborn
Auktoriserad revisor



Gunnar Bergstedt
Förtroendevald revisor