

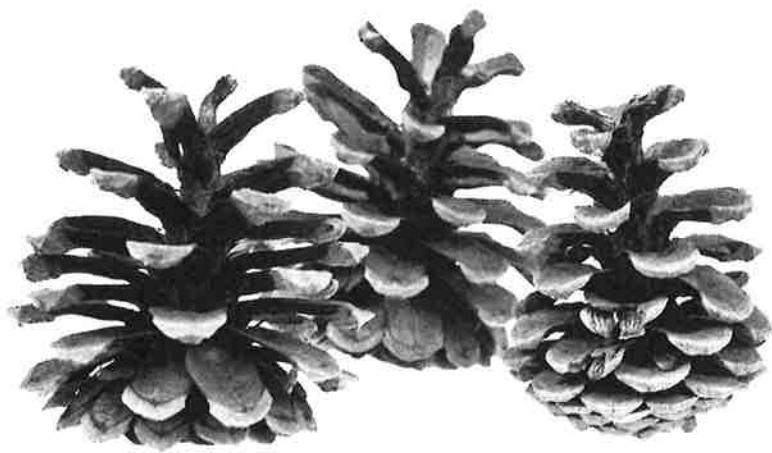
ÅRSREDOVISNING 2017/2018

HSB Brf Backa Säteri i Ale



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även viktiga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Kallelse till ordinarie Föreningsstämma HSB bostadsrättsförening Backa Säteri i Ale

Dag: Torsdagen den 6 december 2018
Klockan: 18.00
Plats: Nödinge församlingshem
Efter stämman inbjuder styrelsen till mat och dryck

Dagordning

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt på föreningsstämman
- 6 Godkännande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 13 Beslut i anledning av bostadsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20 Val av revisor/er och suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB Göteborg
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 25 Föreningsstämmans avslutande

Klipp här

✂-----

SVARSTALONG

Till föreningsstämman i HSB Brf Backa Säteri i Ale den 6/12 - 2018

kommer personer från lägenhetsadress

.....
Underskrift

Anmälan om deltagande skall lämnas in senast den 28/11 - 2018 till någon i styrelsens brevlådor.

OMBUDSFULLMAKT

Enligt föreningslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud. Detta kan utnyttjas om man inte har möjlighet att själv närvara på stämman.

Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Vem kan vara ombud?

- Valfritt ombud

Ombud får bara företräda **en medlem**

Klipp här



Ombudsfullmakt till HSB Brf Backa Säteri i Ale

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2018

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ___/___ 2018

Bostadsrättshavare underskrift

Lägenhetsnummer alternativ lägenhetsadress

Namnförtydligande

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Backa Säteri i Ale**

Org. nr: 769611-6032

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-07-01 - 2018-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för
HSB Bostadsrättsförening Backa Säteri i Ale

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Backa Säteri i Ale är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Nödinge-Stommen 1:260 i Ale.
Det finns i denna fastighet sammanlagt 29 st lägenheter.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Ale kommun.

Nybyggnadsår 2006.

Totala lägenhetsytan är 3 280,4 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Patron Ahlmans Allé 15-21,
Hägers gränd 1-16 och Hägers gränd 17-33

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 29 st bostäder fördelar sig enligt följande:

1 st 3 r o k	95,6 kvm
18 st 4 r o k	109,6 kvm
8 st 4 r o k	116,6 kvm
1 st 4 r o k	139,6 kvm
1 st 5 r o k	139,6 kvm

Föreningen är medlem i Norra Nödinge Vägförening samt Backa Säteri samfällighetsförening.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Årsavgiften har varit oförändrade under räkenskapsåret 2017-2018 och uppgår i genomsnitt till 560 kr/m² lägenhetsyta och år exkl. värme och vatten.

Enligt budgeten för 2018-2019 som upprättats under våren 2018, visade denna ett höjningsbehov på 2 % för årsavgifterna. Höjningen genomförs 2018-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 571 kr/ m² lägenhetsyta och år exkl. värme och vatten.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts.

Spolning av avloppskanaler i samtliga fastigheter.
Byte av vattenutkastare.

Under året har följande reparationer gjorts

Inga större reparationer har utförts.

Förväntad framtida utveckling

Byte av sand på lekplats.

MEDLEMSINFORMATION

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-31.

På denna extra stämma deltog 18 medlemmar varav 13 var röstberättigade. Syftet med stämman var antagande av nya stadgar, beslut 1 av 2, något som genomfördes

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-11-28.

På stämman deltog 20 medlemmar varav 14 var röstberättigade.

Under ordinarie föreningsstämma togs beslut 2 av 2 om att anta nya stadgar.

Därmed har föreningen antagit nya stadgar under verksamhetsåret.

Föreningen hade vid årets början 57 medlemmar och vid årets slut 57 medlemmar.

Under året har inga lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Joakim Weivert	ordförande
Fredrik Reuterberg	vice ordförande
Magnus Norman	sekreterare
Bengt Månsson	ledamot
Niklas Dahl	ledamot
Lars Rosell	utsedd av HSB-förening
Petter Martinsson	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Niklas Dahl, Fredrik Reuterberg, Joakim Weivert och Petter Martinsson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bengt Månsson, Fredrik Reuterberg, Joakim Weivert och Niklas Dahl, två i förening.

Revisorer har varit Roland Berg med Lennart Bodén som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit styrelsen, valda av stämman.

Valberedning har varit Annelie Engström och Jessica Ponce, valda av stämman.

RB
BH
MW
LB
JW

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	17/18	16/17	15/16	14/15	13/14
Nettoomsättning	1 839	1 839	1 837	1 838	1 787
Resultat efter finansiella poster	94	32	11	-1 169	-1 011
Balansomslutning	73 785	74 503	74 809	74 960	76 476
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	560	560	560	560	543
Underhållsfond	649	275	0	68	1 068
Belåning kr/kvm	9 078	9 371	9 501	9 539	9 544
Soliditet i %	58,8	58,1	57,8	57,7	58,0

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av 16/17 års resultat enl. stämmans beslut 2017	Förändring under året *	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	43 415 000	0	0	43 415 000
Underhållsfond	275 000	200 064	173 610	648 674
Summa bundet eget kapital	43 690 000	200 064	173 610	44 063 674
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-433 734	-167 673	-173 610	-775 017
Årets resultat	32 391	-32 391	94 022	94 022
Summa ansamlad vinst	-401 343	-200 064	-79 588	-680 995
Summa eget kapital	43 288 657	0	94 022	43 382 679

Förändring under året *

Under året har avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen gjorts med 275 000 kr, samt disposition ur underhållsfond med 101 390 kr vilket motsvarar årets kostnader för planerat underhåll. Netto blir det en disposition till underhållsfonden med 173 610 kr.

ttt
 c
 RB
 B1
 FR
 mu
 AD
 Jew

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna så är det styrelsen som beslutar om avsättning till och disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-775 017
Årets resultat	<u>94 022</u>
	-680 995

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra	-680 995
-----------------------------------	----------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Ut
ce
Re
De
R
M
R
Jo



HSB Brf Backa Säteri

		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 838 512	1 838 912
Summa rörelseintäkter		1 838 512	1 838 912
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-358 763	-340 105
Underhållskostnader	Not 3	-101 390	-74 936
Övriga externa kostnader	Not 4	-251 515	-244 246
Personalkostnader	Not 5	-92 678	-91 887
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-591 860	-591 860
Summa rörelsekostnader		-1 396 206	-1 343 034
Rörelseresultat		442 306	495 878
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8	83
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-348 292	-463 570
Summa finansiella poster		-348 284	-463 487
Årets resultat	Not 9	94 022	32 391

HSB
CE
RO
DUI
FR
MW
R
Jo



HSB Brf Backa Säteri

Balansräkning	2018-06-30	2017-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 72 249 000	72 837 000
Inventarier	Not 11 6 460	10 320
	<u>72 255 460</u>	<u>72 847 320</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	72 255 960	72 847 820
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	Not 13 1 434 232	1 597 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14 94 839	57 666
	<u>1 529 071</u>	<u>1 654 717</u>
Summa omsättningstillgångar	1 529 071	1 654 717
Summa tillgångar	73 785 031	74 502 537

RB
RB
RB
RB
RB
RB



HSB Brf Backa Säteri

Balansräkning

2018-06-30

2017-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

43 415 000

43 415 000

Underhållsfond

648 674

275 000

44 063 67443 690 000*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-775 017

-433 734

Årets resultat

94 022

32 391

-680 995-401 343

Summa eget kapital

43 382 679**43 288 657**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 15

29 514 250

30 614 250

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

265 000

125 000

Leverantörsskulder

89 099

16 584

Skatteskulder

231 752

118 641

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

302 251

339 405

888 102599 630

Summa skulder

30 402 352**31 213 880**

Summa Eget kapital och skulder

73 785 031**74 502 537**

AK
CE
RB
BH
FR
MN
FR
JW



HSB Brf Backa Säteri Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Årets avskrivning uppgår till 0,9% av anskaffningsvärdet.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 87 589 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

~~HSB~~
RB
1/1
FR
MN
FR
JW



HSB Brf Backa Säteri

Noter	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 835 712	1 835 712
Uthyrning av föreningslokalen	2 800	3 200
	1 838 512	1 838 912
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	8 584	10 017
Reparationer	32 749	26 855
El	7 410	7 081
Uppvärmning	49 915	48 345
Vatten	4 573	4 587
Sophämtning	46 527	44 043
Övriga avgifter	92 918	90 577
Förvaltningsarvoden	54 777	44 706
Övriga driftskostnader	61 310	63 894
	358 763	340 105
Not 3 Underhållskostnader		
VVS	41 250	74 936
Byggnad utvändigt	18 717	0
Markytor	41 423	0
	101 390	74 936
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	226 548	222 624
Medlemsavgifter	14 500	14 500
Övriga externa kostnader	10 467	7 122
	251 515	244 246
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	70 000	70 000
Revisorsarvode	3 000	3 000
Bifersättning	0	133
Sociala kostnader	19 678	18 754
	92 678	91 887
Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	588 000	588 000
Inventarier	3 860	3 860
	591 860	591 860
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	24
Övriga ränteintäkter	8	59
	8	83
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	347 887	461 983
Övriga finansiella kostnader	405	1 587
	348 292	463 570
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	94 022	32 391
Avsättning till underhållsfond	-275 000	-275 000
Disposition ur underhållsfond	101 390	74 936
Resultat efter underhållspåverkan	-79 588	-167 673

HSB
ce
RB
019
FR
MN
R
Jw



HSB Brf Backa Säteri

Noter	2018-06-30	2017-06-30
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	65 502 000	65 502 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 502 000	65 502 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 045 000	-1 457 000
Årets avskrivningar	-588 000	-588 000
Utgående avskrivningar	-2 633 000	-2 045 000
Bokfört värde byggnader	62 869 000	63 457 000
Bokfört värde mark	9 380 000	9 380 000
Bokfört värde byggnader och mark	72 249 000	72 837 000
Taxeringsvärde för Ale Nödinge-Stommen 1:260		
Byggnad - bostäder	30 072 000	20 885 000
Mark - bostäder	11 940 000	10 086 000
Taxeringsvärde totalt	42 012 000	30 971 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	40 934	40 934
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 934	40 934
Ingående avskrivningar	-30 614	-26 754
Årets avskrivningar	-3 860	-3 860
Utgående avskrivningar	-34 474	-30 614
Bokfört värde	6 460	10 320
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
1 andel i HSB Göteborg ek.för.		
Not 13 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 317 942	1 592 674
Skattekonto	112 475	2 474
Handkassa	3 815	1 903
	1 434 232	1 597 051
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	94 839	57 666
	94 839	57 666

titel
ca
RB
MW
MW
MW
MW



HSB Brf Backa Säteri

Noter

2018-06-30

2017-06-30

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2754050579	1,83%	2018-08-23	7 719 500	7 000
Swedbank Hypotek	2850556347	1,02%	2018-09-28	1 576 000	108 000
Swedbank Hypotek	2754050512	0,99%	2019-06-19	8 231 250	0
Swedbank Hypotek	2754050553	0,86%	2020-06-17	7 287 500	10 000
Swedbank Hypotek	2758871756	1,26%	2022-03-25	4 965 000	140 000
				29 779 250	265 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

29 514 250

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

28 454 250

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

31 467 000

31 467 000

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

265 000

125 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

35 001

74 481

Övriga upplupna kostnader

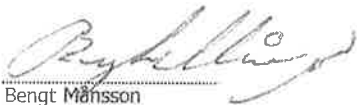
109 852

117 039

Förutbetalda hyror och avgifter

157 398

147 885

302 251**339 405**Nödunge 11 / 10 2018


Bengt Månsson



Fredrik Reuterberg



Joakim Weivert



Lars Rosell

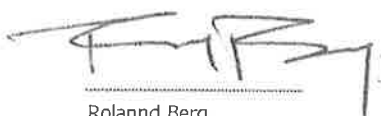


Magnés Norman



Niklas Dahl

RB
 BH
 RW
 JW

Vår revisionsberättelse har 2018 - 10 - 17 avgivits beträffande denna årsredovisning

Roland Berg
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Backa Säteri i Ale, org.nr. 769611-6032

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backa Säteri i Ale för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Backa Säteri i Ale för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Nödinge den 17/10 2018


Carina Eriksson

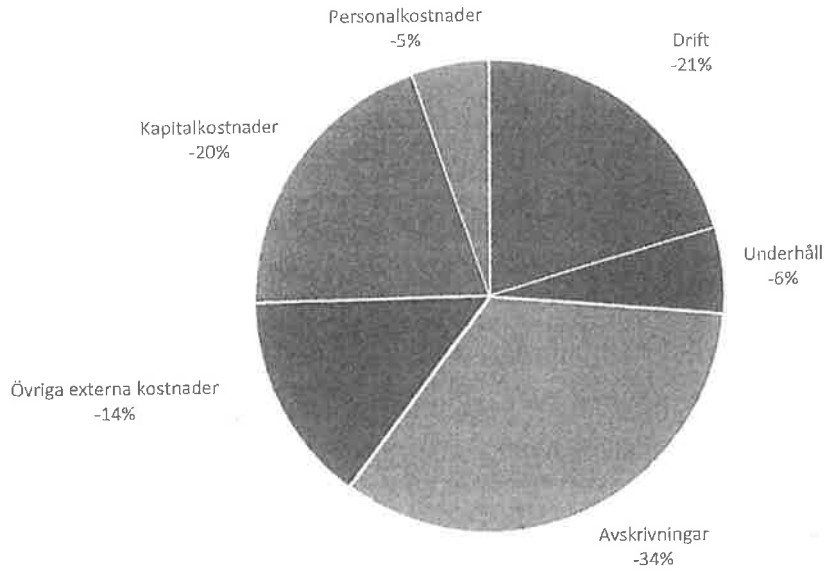

Roland Berg

Carina Eriksson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

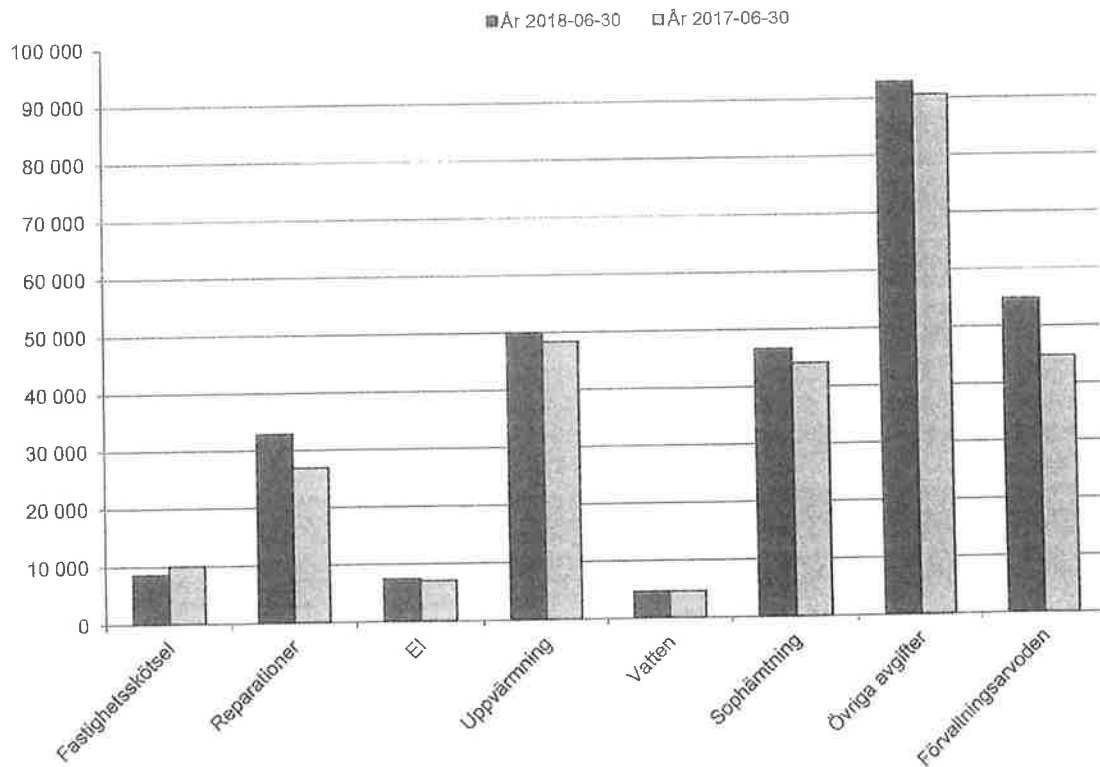
Roland Berg
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

BRF Backa Säteri
16/9-2018 Motion till årsmötet nov. 2018

Önskar en hjärtstartare i föreningslokalen
(alla har ju nyckel dit)

MVH

Ing-Lene Månsson

HG 5

mobil 0708 163038

