

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Backen med säte i Örnsköldsvik (org.nr 789600-0796) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Tappan 7, byggd år 1946, i vilken man upplåter lägenheter och en lokal. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

| <u>Antal</u> | <u>Benämning</u> | <u>Total yta m²</u> |
|--------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 48 | lägenheter (bostadsrätt) | 3 090 |
| 1 | lokal (hyresrätt) | 145 |
| 56 | bilplatser (varav 5 besöksplatser) | |

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15. På stämman deltog 15 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. Stämman tog också det första beslutet av två om nya stadgar HSB Normalstadgar 2011 Version 5.

Extrastämma hölls 2018-05-29. Ärendet på extrastämman var stadgeändring. 10 medlemmar deltog. Stämman beslutade att anta Normalstadgar 2011 Version 5. Andra beslutet av två.

Föreningen hade vid årets slut 49 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem. *h*

Styrelsens sammansättning under året har varit:

| | |
|-----------------------|--|
| Ann-Kristin Johansson | ordförande |
| Annica Lindgren | vice ordförande |
| Hélène Strömmer | sekreterare |
| Birgitta Bergman | ledamot |
| Dan Mattsson | ledamot |
| Tomas Edlund | ledamot |
| William Bengtsson | ledamot |
| Marie Westlin | ledamot utsedd av HSB Södra Norrland |
| Hans Lindström | suppleant utsedd av HSB Södra Norrland |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ann-Kristin Johansson och Tomas Edlund.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ann-Kristin Johansson, Hélène Strömmer, Dan Mattsson och Annica Lindgren, två i förening.

Revisor har varit Lars-Erik Eriksson med Hans Tjäder som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Mona Häggström och Elin Isaksson.

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

Lokal vicevärd fram till årsstämman var Jan Bylund.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Två arbetsträffar genomfördes under året. Vid vårarbetsträffen deltog 13 medlemmar och vid höstarbetsträffen 16 medlemmar. Vid dessa tillfällen gicks gemensamma utrymmen igenom. Man grävde, röjde sly, städade soprum och tvättstuga, rensade ut gamla cyklar m.m.


Adventskaffe anordnades 8 december varvid 13 medlemmar deltog.

Sju nummer av informationsbladet "Backen informerar" kom ut med information om vad som hänt och vad som planerats framöver.

Studieverksamhet

Ingen studieverksamhet förekom.

Faciliteter

Brf Backen ligger mycket centralt, ca 5 minuters gångavstånd till torget, och har slående utsikt över staden och Örnsköldsviksfjärden. I fastigheten finns uthyrningsrum för gäster med separat toalett- och duschrum. För gemensamt bruk finns samlingsrum, hobbyrum, bastu och motionsrum. Dessutom två fint belägna grillplatser. 

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 eftersom K3 metoden tillämpas för avskrivning av sådana underhållsåtgärder. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond 350 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

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

| ÅR | UNDERHÅLLSÅTGÄRD |
|------|--|
| 2014 | Målning av takutsprång Hus 10. |
| 2015 | Fönsterbyte. Renovering av uthyrningslokal. |
| 2016 | Renovering och ommålning av trapphus. |
| 2017 | Anläggning av duschrum i f.d. Lilla torkrummet. Målning av tvättstugekorridoren. Asfaltering och breddning av parkeringsytor vid Hus 10. Dikning på baksidan av Hus 6 – 10. Ny grillplats mellan Hus 6 och 8. Inredning av gymlokal. |
| 2018 | Energideklaration utfördes planenligt (giltig till 28-11-23). I övrigt inga större planerade underhållsåtgärder. |

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan/investeringar.

| ÅR | UNDERHÅLLSÅTGÄRD |
|------|---|
| 2019 | Renovering av entrétak. Målning av parkeringsrutor. |

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2019 ingår 89 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2019.

Årsavgiften är i genomsnitt 763 kr/m² 2019. *hc*

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 bostadsrätter överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 och vid årets slut var medlemsantalet 57.

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr | 2 491 | 2 491 | 2 465 | 2 455 | 2 420 |
| Rörelseresultat i tkr | 647 | 571 | 106 | 504 | 680 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | 536 | 457 | -11 | 370 | 435 |
| Soliditet % | 50,9 | 47,7 | 41,7 | 40,9 | 38,4 |
| Årsavgift/kvm* i kr | 763 | 763 | 756 | 752 | |
| Driftskostnad/kvm i kr | 405 | 427 | 420 | 414 | |
| Räntekostnad/kvm i kr | 36 | 37 | 40 | 45 | |
| Bankskuld/kvm i kr | 1 596 | 1 642 | 1 974 | 2 052 | |

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

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2016 till 2017.

| | Insatser | Uppl. avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|---------------|-------------------|------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 56 790 | 718 700 | 3 018 862 | 1 208 708 | 456 880 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | | 456 880 | -456 880 |
| Innevarande års avs/disps. | | | 350 000 | -350 000 | |
| Årets resultat | | | | | 535 743 |
| Belopp vid årets slut | 56 790 | 718 700 | 3 368 862 | 1 315 587 | 535 743 |

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

| | |
|--|------------------|
| Fondbehållning vid årets början | 3 018 862 |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond enligt plan | 350 000 |
| Fondbehållning vid årets slut | 3 368 862 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|--|------------------|
| Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond | 1 315 587 |
| Årets resultat | 535 743 |
| Summa | 1 851 330 |

Balanseras i ny räkning 1 851 330

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

**HSBs brf Backen i Örnsköldsvik**

| Resultaträkning | | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 490 704 | 2 491 712 |
| <i>Summa rörelseintäkter</i> | | <u>2 490 704</u> | <u>2 491 712</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift | Not 3 | -1 310 450 | -1 382 498 |
| Planerat underhåll | Not 4 | 0 | -36 677 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -47 536 | -46 373 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -91 951 | -77 626 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -393 858 | -377 764 |
| <i>Summa rörelsekostnader</i> | | <u>-1 843 794</u> | <u>-1 920 937</u> |
| Rörelseresultat | | 646 910 | 570 775 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 3 970 | 5 410 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -115 137 | -119 306 |
| <i>Summa finansiella poster</i> | | <u>-111 167</u> | <u>-113 896</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 535 743 | 456 880 |
| Årets resultat | | 535 743 | 456 880 |

**HSBs brf Backen i Örnsköldsvik****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10 9 052 042 9 445 899*Summa materiella anläggningstillgångar* 9 052 042 9 445 899*Finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar*9 052 042 9 445 899**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

65 175

Aktuell skattefordringar

8 291 8 291

Övriga fordringar

Not 11 1 534 458 848 864

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 143 414 126 875*Summa kortfristiga fordringar* 1 686 228 984 205

Kassa och bank

1 020 672 1 016 956*Summa omsättningstillgångar*2 706 901 2 001 160**Summa tillgångar****11 758 942 11 447 060**

**HSBs brf Backen i Örnsköldsvik****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

56 790

56 790

Upplåtelseavgifter

718 700

718 700

Fond för yttre underhåll

3 368 862

3 018 862

Summa bundet eget kapital

4 144 352

3 794 352

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 315 587

1 208 708

Årets resultat

535 743

456 880

Summa fritt eget kapital

1 851 330

1 665 587

Summa eget kapital

5 995 683

5 459 940

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 14,17

5 012 500

5 162 500

Summa långfristiga skulder

5 012 500

5 162 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 14

150 000

150 000

Leverantörsskulder

60 764

136 901

Övriga skulder

Not 15

233 646

236 498

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

306 350

301 221

Summa kortfristiga skulder

750 760

824 620

Summa eget kapital och skulder**11 758 942****11 447 060**



HSBs brf Backen i Örnköldsvik

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

| | |
|-------------------|-------|
| Stomme | 96 år |
| Stammar, värme | 50 år |
| El | 40 år |
| Fasad | 50 år |
| Fönster | 50 år |
| Yttertak | 40 år |
| Ventilation | 25 år |
| Inre UH | 96 år |
| Styr- övervakning | 15 år |
| Restpost | 50 år |
| Markanläggningar | 30 år |

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.



HSBs brf Backen i Örnsköldsvik

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor/lgh för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

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

Inkomstskatt

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

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar



HSBs brf Backen i Örnsköldsvik

| Noter | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 2 358 600 | 2 358 600 |
| Hyror | 155 911 | 155 725 |
| Overlåtelseavgifter | 3 414 | 3 360 |
| Pantavgifter | 2 716 | 4 027 |
| Ovrigt | 63 | 0 |
| Brutto | 2 520 704 | 2 521 712 |
| Avsatt till inre fond | -30 000 | -30 000 |
| Summa nettoomsättning | 2 490 704 | 2 491 712 |
| Not 3 Drift | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 303 495 | 260 625 |
| Reparationer | 59 349 | 170 024 |
| El | 54 843 | 56 119 |
| Uppvärmning | 377 590 | 378 350 |
| Vatten | 158 464 | 165 325 |
| Sophämtning | 59 059 | 69 180 |
| Ovriga avgifter | 83 335 | 76 472 |
| Förvaltningsarvoden | 146 160 | 123 029 |
| Fastighets-skatt/avgift | 61 460 | 61 460 |
| Ovriga driftskostnader | 6 695 | 21 914 |
| | 1 310 450 | 1 382 498 |
| Not 4 Planerat underhåll | | |
| Målning korridorer och torkrum i källare | 0 | 36 677 |
| | 0 | 36 677 |
| Not 5 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och material | 1 644 | 2 002 |
| Resekostnader | 0 | 97 |
| Tele och post | 2 375 | 6 970 |
| Revisions- och förvaltningskostnader | 16 134 | 14 786 |
| Medlemsverksamhet | 705 | 2 425 |
| Medlemsavgifter och övriga adm kostnader | 26 677 | 20 093 |
| | 47 536 | 46 373 |
| Not 6 Personalkostnader och arvoden | | |
| Föreningen har inte haft några anställda under året. | | |
| Styrelsearvode | 40 938 | 40 000 |
| Revisorsarvode | 0 | 2 000 |
| Ovriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda | 4 336 | 1 500 |
| Vicevärdsarvode | 29 854 | 21 484 |
| Arbetsgivaravgifter | 15 292 | 11 467 |
| Ovriga personalkostnader | 1 531 | 1 175 |
| | 91 951 | 77 626 |
| Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Avskrivning byggnader och ombyggnader | 363 229 | 363 229 |
| Avskrivning markanläggningar | 30 628 | 14 534 |
| | 393 858 | 377 764 |
| Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter övriga | 3 970 | 5 410 |
| | 3 970 | 5 410 |
| Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 115 137 | 119 306 |
| | 115 137 | 119 306 |



HSBs brf Backen i Örnsköldsvik

| Noter | 2018-12-31 | 2017-12-31 | | | |
|--|-------------------|-------------------|------------------|---------------------|----------------|
| Not 10 Byggnader och mark | | | | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 16 611 370 | 15 786 118 | | | |
| Årets investeringar | 0 | 825 252 | | | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 16 611 370 | 16 611 370 | | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -7 165 471 | -6 787 707 | | | |
| Årets avskrivningar | -393 858 | -377 764 | | | |
| Utgående avskrivningar | -7 559 328 | -7 165 471 | | | |
| Bokfört värde | 9 052 042 | 9 445 899 | | | |
| varav byggnader | 8 211 952 | 8 575 182 | | | |
| varav markanläggningar | 780 090 | 810 718 | | | |
| varav mark | 60 000 | 60 000 | | | |
| | 9 052 042 | 9 445 899 | | | |
| Taxeringsvärde för fastigheten. Värdeår är 1946. | | | | | |
| Byggnad - bostäder | 13 600 000 | 13 600 000 | | | |
| Byggnad - lokaler | 299 000 | 299 000 | | | |
| | 13 899 000 | 13 899 000 | | | |
| Mark - bostäder | 5 400 000 | 5 400 000 | | | |
| Mark - lokaler | 147 000 | 147 000 | | | |
| | 5 547 000 | 5 547 000 | | | |
| Taxvärde totalt | 19 446 000 | 19 446 000 | | | |
| Not 11 Övriga fordringar | | | | | |
| Skattekonto | 34 010 | 19 378 | | | |
| Avräkningskonto HSB Södra Norrland | 1 500 448 | 829 486 | | | |
| | 1 534 458 | 848 864 | | | |
| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | |
| Förutbetalda kostnader | | | | | |
| <i>Telefon</i> | 0 | 1 720 | | | |
| <i>Fastighetsförsäkring</i> | 37 488 | 35 968 | | | |
| <i>KabelTv</i> | 11 153 | 10 916 | | | |
| <i>HSB</i> | 94 773 | 78 271 | | | |
| | 143 414 | 126 875 | | | |
| Not 13 Förändring av eget kapital | | | | | |
| | Insatser | Uppl. avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 56 790 | 718 700 | 3 018 862 | 1 208 708 | 456 880 |
| Vinstdisp enl. stämmobeslut | | | | 456 880 | -456 880 |
| Innevarande års avs/disps. | | | 350 000 | -350 000 | |
| Årets resultat | | | | | 535 743 |
| Belopp vid årets slut | 56 790 | 718 700 | 3 368 862 | 1 315 587 | 535 743 |

**HSBs brf Backen i Örnsköldsvik****Noter****2018-12-31****2017-12-31****Not 14 , Övriga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|---|------------|-------|------------|------------------|-------------------------|
| Swedbank | 2753839030 | 1,92% | 2021-01-25 | 3 012 500 | 50 000 |
| Swedbank | 2753858808 | 2,57% | 2022-09-23 | 2 150 000 | 100 000 |
| | | | | 5 162 500 | 150 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 5 012 500 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 4 412 500 |

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Fond för inre underhåll | 233 646 | 236 498 |
| | 233 646 | 236 498 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 13 401 | 13 565 |
| Övriga upplupna kostnader | | |
| El | 5 522 | 6 150 |
| Fjärrvärme | 44 647 | 44 299 |
| Vatten | 26 786 | 27 080 |
| Sophantering | 3 290 | 9 420 |
| Revisorsarvode | 8 800 | 8 750 |
| Snörenhållning | 17 832 | 0 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 186 072 | 191 957 |
| | 306 350 | 301 221 |

Not 17 Ställda säkerheter

| | | |
|----------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsinteckning | 8 700 000 | 8 700 000 |
|----------------------|-----------|-----------|

Örnsköldsvik den

2 april 2019

Annica Lindgren

Ann-Kristin Johansson

Birgitta Bergman

Dan Mattsson

Héléne Strömmer

Marie Vestlin

Tomas Edlund

William Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2019-04-10

Lars-Erik Eriksson

Richard Ohlsson

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i brf Backen i Örnsköldsvik org.nr.716413-3899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Backen i Örnsköldsvik år 2018

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 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för brf Backen i Örnsköldsvik för år 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor 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 trygghande 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

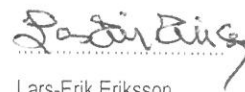
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Örnsköldsvik den 10/14 2019



Richard Ohlsson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lars-Erik Eriksson

Av föreningen vald revisor