

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Backsötan i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-17 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Tim Gentele	Ordförande
Joel Andersson	Ledamot
Erik Hansson	Ledamot
Tina Wang Toth	Ledamot
Johanna Westberg Laudahn	Ledamot

Minna-Kristina Fredriksson	Suppleant
David Karlsson	Suppleant
Jenny Lundberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Per Anders Örjan Karlsson	Suppleant Extern	Grant Thornton

Valberedning

Ylva Almgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STENSÖTAN 2	2015	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

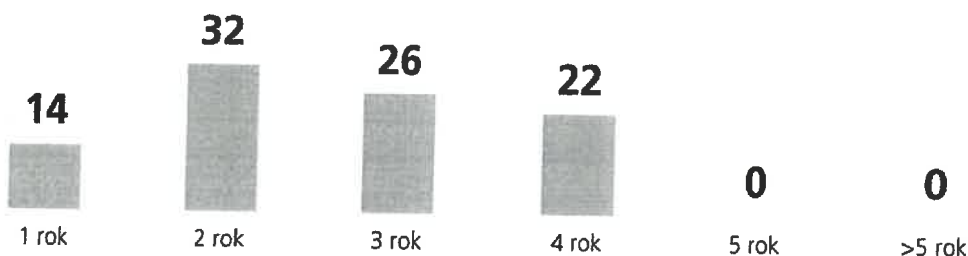
Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 850 m², varav 5 950 m² utgör lägenhetsyta och 1 900 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Innergård
Garage

Kommentar

46% är Backsötans
46% är Backsötans

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

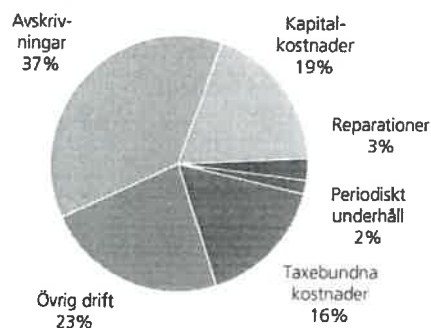
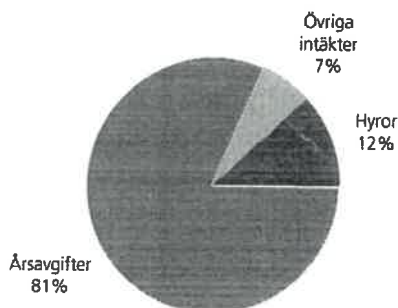
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Alarm	Schindler Hiss AB
TV/bredband/telefoni	ComHem
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel	SVEFAB
Snö & halkbekämpning	T&T Förvaltning
Fjärravläsning uppvärmning vatten	Minol mätteknik
Städning	Clean Quality AB
Vår & sommar	Peab

Handwritten signature

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 843 973	4 057 980
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 442 396	4 527 051
Minskning kortfristiga fordringar	49 391	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	380 653
	4 491 787	4 907 704
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 248 667	2 262 779
Finansiella kostnader	955 962	968 467
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	330 426
Ökning av kortfristiga fordringar	0	60 039
Minskning av långfristiga skulder	1 500 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	135 925	0
	4 840 554	4 121 711
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 495 206	4 843 973
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-348 767	785 993

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelse under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 139
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 141

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	461	460	537	377
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 815	10 006	10 070	10 197
Elkostnad/m ² totalyta	32	30	27	13
Värmekostnad/m ² totalyta	34	31	29	16
Vattenkostnad/m ² totalyta	7	7	7	5
Kapitalkostnader/m ² totalyta	122	123	113	75
Soliditet (%)	73	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-642	-502	751	652
Nettoomsättning (tkr)	4 441	4 422	5 110	3 620

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 950 m² bostäder och 1 900 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	214 310 000	0	0	214 310 000
Fond för yttre underhåll	691 387	189 426	0	501 961
S:a bundet eget kapital	215 001 387	189 426	0	214 811 961
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	256 634	-189 426	-502 143	948 203
Årets resultat	-641 961	-641 961	502 143	-502 143
S:a ansamlad förlust	-385 327	-831 387	0	446 060
S:a eget kapital	214 616 060	-641 961	0	215 258 021

M/cw

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-641 961
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	446 060
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 426
summa balanserat resultat	-385 327

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

86 040
-299 287

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signature/initials

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 441 006	4 421 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 391	105 199
Summa rörelseintäkter		4 442 396	4 527 051
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 845 995	-1 618 881
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 094	-343 082
Personalkostnader	Not 6	-194 578	-300 816
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 879 728	-1 797 948
Summa rörelsekostnader		-4 128 395	-4 060 726
RÖRELSERESULTAT		314 001	466 324
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-955 962	-968 467
Summa finansiella poster		-955 962	-968 467
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-641 961	-502 143
ÅRETS RESULTAT		-641 961	-502 143

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	287 842 908	289 684 644
Inventarier	Not 9	67 639	105 632
Summa materiella anläggningstillgångar		287 910 547	289 790 275
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		287 910 547	289 790 275
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		656	656
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 548 733	4 880 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	52 500
Summa kortfristiga fordringar		4 549 389	4 933 419
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		10 873	25 000
Summa kassa och bank		10 873	25 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 560 261	4 958 419
SUMMA TILLGÅNGAR		292 470 808	294 748 694

Handwritten signature

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 310 000	214 310 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	691 387	501 961
Summa bundet eget kapital		215 001 387	214 811 961
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		256 634	948 203
Årets resultat		-641 961	-502 143
Summa fritt eget kapital		-385 327	446 060
SUMMA EGET KAPITAL		214 616 060	215 258 021
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	77 050 308	78 550 308
Summa långfristiga skulder		77 050 308	78 550 308
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		221 966	409 468
Skatteskulder		102 520	120 000
Övriga skulder		47 052	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	432 902	410 897
Summa kortfristiga skulder		804 440	940 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		292 470 808	294 748 694

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120	120
Porttelefon	3	3
Inventarier	3	3

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 617 827	3 613 418
Hyror parkering	17 600	22 250
Hyror garage	515 650	520 550
Bredbandsintäkter	98 136	98 136
Varmvattenintäkter	154 701	154 701
Avgift andrahandsuthyrning	37 072	20 764
Fakturerade kostnader	0	-7 975
Öresutjämning	20	8
	4 441 006	4 421 852

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Extra statligt stöd	0	105 000
Övriga intäkter	1 391	199
	1 391	105 199

Handwritten signature

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	91 252	0
	Fastighetsskötsel beställning	29 919	6 893
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 540	17 925
	Snöröjning/sandning	37 561	24 581
	Städning entreprenad	98 965	59 787
	Städning enligt beställning	25 325	11 219
	Mattvätt/Hyrmattor	23 862	16 830
	Hissbesiktning	5 254	5 991
	Bevakning	4 250	0
	Gemensamma utrymmen	3 627	88 450
	Sophantering	6 638	0
	Gård	3 438	8 681
	Serviceavtal	9 180	8 880
	Förbrukningsmateriel	7 073	5 797
	Teleport/hissanläggning	0	3 731
	Störningsjour och larm	11 750	0
	Brandskydd	76 782	0
		453 417	258 765
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	55 075	7 133
	Sophantering/återvinning	530	0
	Entré/trapphus	3 401	54 648
	Lås	1 590	9 368
	VVS	6 498	0
	Ventilation	0	6 895
	Elinstallationer	8 743	7 574
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 060	0
	Hiss	24 704	55 874
	Balkonger/altaner	0	2 513
	Mark/gård/utemiljö	0	3 585
	Garage/parkering	36 590	7 497
	Skador/klotter/skadegörelse	0	17 180
		138 191	172 267
	Periodiskt underhåll		
	Garage/parkering	86 040	210 000
		86 040	210 000
	Taxebundna kostnader		
	El	251 877	235 389
	Värme	266 602	244 169
	Vatten	53 316	53 316
	Sophämtning/renhållning	251 398	205 138
		823 193	738 012
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 060	72 798
	Samfällighetsavgift	122 735	0
	Kabel-TV	101 459	106 019
	Bredband	4 380	1 020
		302 634	179 837
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 520	60 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 845 995	1 618 881

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	1 671	1 671
	Juridiska åtgärder	85 313	25 750
	Inkassering avgift/hyra	425	4 250
	Revisionsarvode extern revisor	0	13 125
	Föreningskostnader	5 406	0
	Styrelseomkostnader	6 400	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 631	0
	Förvaltningsarvode	93 974	284 277
	Förvaltningsarvoden övriga	1 688	0
	Administration	6 901	4 215
	Konsultarvode	3 685	9 794
		208 094	343 082
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	148 060	228 898
	Sociala kostnader	46 518	71 918
		194 578	300 816
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 770 687	1 770 687
	Förbättringar	71 048	17 762
	Inventarier	37 993	9 498
		1 879 728	1 797 948

Handwritten signature

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	294 571 796	294 356 500
	Nyanskaffningar	0	215 296
	Utgående anskaffningsvärde	294 571 796	294 571 796
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 887 152	-3 098 703
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 841 735	-1 788 449
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 728 888	-4 887 152
	Planenligt restvärde vid årets slut	287 842 908	289 684 644
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	81 874 000	81 874 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	120 252 000	109 000 000
	Taxeringsvärde mark	57 000 000	42 000 000
		177 252 000	151 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	173 000 000	145 000 000
	Lokaler	4 252 000	6 000 000
		177 252 000	151 000 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	115 130	0
	Nyanskaffningar	0	115 130
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	115 130	115 130
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 498	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-37 993	-9 498
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-47 491	-9 498
	Redovisat restvärde vid årets slut	67 639	105 632
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	61 034	61 091
	Klientmedel hos SBC	4 484 334	4 818 973
	Inkasso	3 365	199
		4 548 733	4 880 263
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Bidrag Naturvårdsverket	0	52 500
		0	52 500

Handwritten signature or mark in blue ink.

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	501 961	404 437
	Reservering enligt stadgar	189 426	185 711
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-88 187
	Vid årets slut	691 387	501 961

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,410 %	18 960 308	18 960 308	2022-03-01
	Handelsbanken	1,180 %	19 530 000	19 530 000	2022-03-01
	Swedbank	1,430 %	20 030 000	20 030 000	2021-02-25
	Swedbank	0,000 %	0	20 030 000	Lånet löst
	Handelsbanken	0,900 %	18 530 000	0	2023-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		77 050 308	78 550 308	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			77 050 308	78 550 308	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 050 308 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	80 146 500	80 146 500

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	57 768	45 489
	Avgifter och hyror	375 134	365 408
		432 902	410 897

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

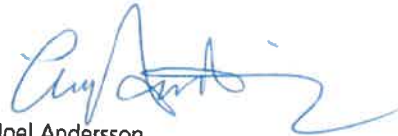
M/ed

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 11 / 6 2020



Tim Gentele
Ordförande



Joel Andersson
Ledamot



Erik Hansson
Ledamot

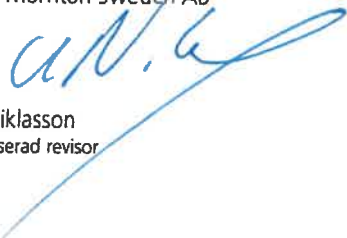


Tina Wang Toth
Ledamot



Johanna Westberg Laudahn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 6 2020
Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Backsötan i Järvastaden
Org.nr. 769627-1563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Backsötan i Järvastaden för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Backsötan i Järvastaden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 15 juni 2020



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR