



ÅRSREDOVISNING 2017-2018

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENINGBACKADALEN



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BACKADALEN I GÖTEBORG

Org. nr: 757200-9442

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2017.07.01 - 2018.06.30

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

HSB brf Backadalen byggdes under åren 1969-1971. Föreningen finns i stadsdelen Norra Hisingen, strax norr om Selma Lagerlöfs torg. Butikerna på Selma Lagerlöfs torg och Köpcentrumet Bäckebo ligger nära. Här finns också samhällig service i form av skolor, daghem, vårdcentraler och kultur på kort avstånd. Kommunikationerna intill stadens centrum är goda.

MÅL OCH VISIONER

Vårt mål är att erbjuda medlemmarna hög boendekvalité till en rimlig avgift. Vi kommer fortsättningsvis att följa underhållsplanen för fortsatt underhåll och göra nödvändiga reparationer för att hålla fastigheterna i gott skick. Vi vill förbättra kommunikationsvägarna till medlemmarna för att de ska kunna ta till sig relevant information snabbt och enkelt för ökad medvetenhet om de förbättringar och förändringar som ständigt pågår. Vi vill öka engagemanget i vår förening för att ytterligare öka boendekvalitén.

DET GODA BOENDET

Föreningen erbjuder medlemmarna möjlighet till att nyttja en nybyggd bastu, väveri, snickeri, festlokal och gästlägenheter. I avgiften ingår internet upp till 100Mbit och ett basutbud av tv-kanaler. För att öka säkerheten är entrédörrar låsta dygnet runt och öppnas genom ett modernt passagesystem i kombination med porttelefon.

Den yttre miljön består av gröna innegårdar med lekplatser. Träd beskärs och tas bort och byts ut mot nya växtligheter vid behov.

I nuläget finns ingen fritidsverksamhet på grund av bristande intresse.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Backadalen i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Backadalen är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningens fastigheter innehas med tomträtt och avtalen gäller till maj och september 2019. Backa 71:1 Gösta Berlings, Backa 72:1 Kavaljer, Backa 73:1 Körkarlens, Backa 74:1 Akkas, Backa 100:1 Mårbacka gatan, Backa 101:1 Ekeby, Backa 866:726 Garaget

Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 971 st. lägenheter, 4 st. lokaler och 1223 st. p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 68 706 kvm.

Totala lokalytan är 575 kvm.

I fastigheterna finns bostadshus med adresserna Akkas gata, Gösta Berlings gata, Kavaljersgatan, Körkarlens gata, Mårbacka gatan och Ekebygatan.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

u

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret varken höjdes eller sänktes avgiften och uppgår i genomsnitt till 814 kr/m². Årsavgifterna inför nästkommande år lämnades också oförändrade.

Nya trivselregler har gjorts och skickats ut till våra medlemmar. Föreningen har antagit nya stadgar och HSB-koden under verksamhetsåret. Det hölls en extrastämma i början av hösten pga. att nya stadgar skulle antas.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Vi har fällt äldre träd och efter det följer en återplantering. Vi har bytt fönster vid loftgångarna. Vi har besiktat hissar och gjort vissa åtgärder. Vi har bytt utomhusbelysningen i vårt område, inklusive våra termogarage. Vi har oljat in staketen vid våra uteplatser.

Under året har följande reparationer gjorts

Vi har reparerat TV-antennen. Vi har reparerat asfalt och uteplatser som berörts av utbyggnaden av bergvärmen. Vi har gjort reparationer i ventilationssystemet efter blixtnedslag.

Under året har följande investeringar gjorts

Investeringar i bergvärmeprojektet har fortgått under året och planeras att färdigställas kommande verksamhetsår. Föreningen har även investerat i ett nytt passage- och porttelefon-system.

Förväntad framtida utveckling

De planerade projekten för kommande år är en OVK-besiktning av samtliga lokaler och lägenheter i alla fastigheter. I samband med detta kommer elsändarna att bytas ut mot nya i varje lägenhet. Lekplatser kommer att rustas upp och förnyas. Allt detta enligt underhållsplanen. 

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20/11 2017. I stämman deltog 129 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 1244 medlemmar samt vid årets slut 1254 st.

Under året har 90 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Rolf Augustsson	ordförande
Leif Bruun	vice ordförande
Ingela Karlsson	sekreterare
Anders Broberg	ledamot
Katarina Sjöberg	ledamot
Johan Engvall	ledamot
Bengt Löfqvist	ledamot - utsedd av HSB-förening
Kjell Berg	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Anders Broberg, Leif Bruun och Johan Engvall, Rolf Augustsson

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare har varit

Rolf Augustsson, Leif Bruun, Ingela Karlsson och Katarina Sjöberg.

Revisorer har varit Lena Larsson med Ali Abduljabbar som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige: Leif Bruun, Rolf Augustsson, Kjell Berg, Katarina Sjöberg och Ingela Karlsson vald av styrelsen på uppdrag av stämman.

Valberedning har varit Lars Lindgren, Angelo Petrovski och Kamilla Börjesson, vald av stämman.

W

FLERÅRSÖVERSIKT

	17/18	16/17	15/16	14/15	13/14
Nettoomsättning	58964	59138	58815	59076	58996
Resultat efter finansiella poster	6 644	4908	4342	5693	2979
Balansomslutning	372891	366654	365681	365445	362068
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	814	814	814	814	814
Underhållsfond	84377	78090	75755	70217	67334
Soliditet i %	26%	25%	24%	22%	21%

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 683 643	0	0	3 683 643
Kapitaltillskott	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter	195 863	0	0	195 863
Fond för yttre underhåll	78 089 776	2 486 973	3 800 495	84 377 244
S:a bundet eget kapital	81 969 282	2 486 973	3 800 495	88 256 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 030 680	2 421 512	-3 800 495	2 651 697
Årets resultat	4 908 485	-4 908 485	6 644 922	6 644 922
S:a ansamlad vinst/förlust	8 939 165	-2 486 973	2 844 427	9 296 619
S:a eget kapital	90 908 446	0	6 644 922	97 553 368

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 5 216 600 kr samt disposition ur med 1 416 105 kr. 

RESULTATDISPOSITION

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.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 651 697
Årets resultat	<u>6 644 922</u>
	9 296 618

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	9 296 618
---------------------	-----------

ML

**Hsbs Brf Backadalen i Göteborg**

		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	58 963 846	59 138 880
Övriga rörelseintäkter	Not 2	240 675	30 070
Summa rörelseintäkter		59 204 521	59 168 950
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-34 536 219	-35 043 335
Underhållskostnader	Not 4	-1 416 105	-1 663 027
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 838 802	-1 861 772
Personalkostnader	Not 6	-988 197	-819 595
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-8 338 202	-8 385 229
Summa rörelsekostnader		-47 117 524	-47 772 957
Rörelseresultat		12 086 997	11 395 993
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	72 929	96 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-5 515 004	-6 584 063
Summa finansiella poster		-5 442 075	-6 487 508
Årets resultat	Not 10	6 644 922	4 908 485

112

**Hsbs Brf Backadalen i Göteborg****Balansräkning****2018-06-30****2017-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 292 720 372 301 054 905

Inventarier

Not 12 14 675 0

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 40 768 770 204 614

333 503 817 301 259 519*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 2 500 2 500

2 500 2 500

Summa anläggningstillgångar

333 506 317 301 262 019**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 -69 043 -47 211

Övriga fordringar

Not 16 9 665 310 6 063 559

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 4 738 568 4 825 360

14 334 835 10 841 708

Kortfristiga placeringar

Not 18 25 000 000 54 500 000

Kassa och bank

50 017 50 017

Summa omsättningstillgångar

39 384 852 65 391 725**Summa tillgångar****372 891 170 366 653 745**

W

**Hsbs Brf Backadalen i Göteborg****Balansräkning****2018-06-30****2017-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

3 879 506

3 879 506

Underhållsfond

84 377 244

78 089 776

88 256 750

81 969 282

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 651 697

4 030 680

Årets resultat

6 644 922

4 908 485

9 296 618

8 939 164

Summa eget kapital

97 553 368**90 908 446****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

245 722 983

250 599 391

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

4 961 908

5 132 908

Leverantörsskulder

9 093 562

4 676 291

Skatteskulder

89 277

60 637

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

9 025 077

8 619 943

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

6 444 995

6 656 128

29 614 819

25 145 907

Summa skulder

275 337 802**275 745 298****Summa Eget kapital och skulder****372 891 170****366 653 745**



Hsbs Brf Backadalen i Göteborg

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 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,18%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 30 070 367 kr (30 070 367 kr).

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer



Hsbs Brf Backadalen i Göteborg

Noter	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	56 083 377	56 075 080
Hyror	1 400 727	1 369 749
Elintäkter	3 022 549	3 244 876
Ovriga intäkter	322 123	314 105
Bruttoomsättning	60 828 776	61 003 810
Avsatt till inre fond	-1 864 930	-1 864 930
	58 963 846	59 138 880
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	240 675	30 070
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	8 125 994	7 729 326
Reparationer	3 634 444	4 860 185
El	5 074 842	5 047 134
Uppvärmning	6 812 748	6 882 777
Vatten	2 381 802	2 322 194
Sophämtning	1 118 039	1 039 096
Ovriga avgifter	1 645 701	1 600 735
Förvaltningsarvoden	1 858 741	2 041 242
Tomträttsavgäld	2 306 581	2 305 999
Övriga driftskostnader	1 577 327	1 214 646
	34 536 219	35 043 335
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	517 960	151 320
VVS	0	0
El och tele	182 700	728 750
Byggnad utvändigt	220 261	594 006
Marktytor	459 934	13 977
Styr och övervakning	0	4 905
Utrustning	35 250	170 068
	1 416 105	1 663 027
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	1 432 667	1 411 305
Medlemsavgifter	310 200	297 575
Övriga externa kostnader	95 935	152 892
	1 838 802	1 861 772
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	198 000	264 599
Sammanträdesersättningar	75 350	64 350
Revisorsarvode	24 200	24 200
Löner och andra ersättningar	90 957	115 289
Sociala kostnader	205 532	165 697
Kurser och konferenser	15 991	3 710
	610 030	637 845
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	336 000	168 000
Sociala kostnader	10 917	0
Pensionskostnader och förpliktelser	31 250	13 750
	378 167	181 750
	988 197	819 595
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	8 221 986	8 221 986
Markanläggningar	112 547	112 547
Inventarier	3 669	50 696
	8 338 202	8 385 229
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	72 929	96 555
	72 929	96 555
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	5 509 828	6 580 686
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 096	1 402
Övriga finansiella kostnader	4 080	1 975
	5 515 004	6 584 063
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	6 644 922	4 908 485
Förslag till avsättning underhållsfond	-5 216 600	-4 150 000
Förslag till disposition underhållsfond	1 416 105	1 663 027
Resultat efter underhållspåverkan	2 844 427	2 421 512



Hsbs Brf Backadalen i Göteborg

Noter	2018-06-30	2017-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	391 244 257	377 692 266
Årets investeringar	0	13 551 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	391 244 257	391 244 257
Ingående ackumulerade avskrivningar	-94 353 578	-86 131 592
Årets avskrivningar	-8 221 986	-8 221 986
Utgående avskrivningar	-102 575 564	-94 353 578
Bokfört värde byggnader	288 668 693	296 890 679
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	4 501 867	4 501 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 501 867	4 501 867
Ingående ackumulerade avskrivningar	-337 641	-225 094
Årets avskrivningar	-112 547	-112 547
Utgående avskrivningar	-450 188	-337 641
Bokfört värde markanläggningar	4 051 679	4 164 226
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	292 720 372	301 054 905
Taxeringsvärde för 71:1, 72:1, 73:1, 74:1, 100:1, 101:1 och 866:726		
Byggnad - bostäder	493 000 000	493 000 000
Byggnad - lokaler	7 672 000	7 672 000
	500 672 000	500 672 000
Mark - bostäder	206 000 000	206 000 000
Mark - lokaler	5 772 000	5 772 000
	211 772 000	211 772 000
Taxeringsvärde totalt	712 444 000	712 444 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	623 437	623 437
Årets investeringar	18 344	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	641 781	623 437
Ingående avskrivningar	-623 437	-572 741
Årets avskrivningar	-3 669	-50 696
Utgående avskrivningar	-627 106	-623 437
Bokfört värde	14 675	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Bergvärmeprojekt etapp två samt porttelefoni	40 768 770	204 614
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	2 500	2 500

**Hsbs Brf Backadalen i Göteborg**

Noter	2018-06-30	2017-06-30
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	-57 314	-39 776
Övriga kundfordringar	-11 729	-11 729
	-69 043	-51 505

Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	9 160 874	5 617 646
Skattekonto	504 436	445 913
	9 665 310	6 063 559

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	3 485 132	3 457 256
Upplupna intäkter	1 253 436	1 368 104
	4 738 568	4 825 360

Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-05-31	2018-08-31	3 mån	0,15%	15 000 000
HSB Göteborg	2018-04-30	2018-07-31	3 mån	0,15%	10 000 000
					25 000 000

Fastränteplaceringar	25 000 000	54 500 000
	25 000 000	54 500 000

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	30461061	2,88%	2019-03-28	19 430 166	427 260
SE-Banken Bolån	32408370	2,88%	2019-03-28	8 269 748	181 824
SE-Banken Bolån	33976526	1,64%	2020-05-16	18 810 000	0
SE-Banken Bolån	36325488	3,40%	2021-05-28	21 318 750	225 000
SE-Banken Bolån	36747005	3,95%	2018-09-28	9 590 268	100 684
SE-Banken Bolån	36910895	3,71%	2019-10-28	11 907 283	263 140
SE-Banken Bolån	38233491	1,33%	2018-11-28	18 200 000	0
SE-Banken Bolån	38637592	1,19%	2020-04-02	14 699 000	700 000
SE-Banken Bolån	40859349	1,43%	2021-03-28	20 240 625	0
SE-Banken Bolån	40859357	1,43%	2021-03-28	20 240 625	0
SE-Banken Bolån	40940596	1,25%	2021-04-28	8 950 000	100 000
SE-Banken Bolån	41837101	1,34%	2022-12-28	29 475 856	2 300 000
SE-Banken Bolån	42011118	1,57%	2023-02-28	14 719 070	114 000
Stadshypotek	211978	1,10%	2019-07-30	1 891 000	0
Stadshypotek	211979	1,10%	2019-07-30	6 492 500	250 000
Swedbank Hypotek	2751623048	3,36%	2019-06-25	17 500 000	200 000
Swedbank Hypotek	2755514367	1,23%	2022-04-25	8 950 000	100 000
				250 684 891	4 961 908

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **245 722 983**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 225 875 351

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar 280 279 000 280 279 000



Org Nr: 757200-9442

Hsbs Brf Backadalen i Göteborg

Noter	2018-06-30	2017-06-30
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	4 961 908	5 132 908
Not 21 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	10 515	8 400
Arbetsgivaravgifter	10 437	8 797
Mervärdesskatt	-511	-3 566
Inre fond	8 974 303	8 576 479
Övriga kortfristiga skulder	30 333	29 833
	9 025 077	8 619 943
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	241 162	356 411
Övriga upplupna kostnader	1 253 321	1 168 340
Förutbetalda hyror och avgifter	4 950 512	5 131 377
	6 444 995	6 656 128

Göteborg 17/10 2018
Anders Broberg
Bengt Löfquist
Ingela Karlsson
Johan Engvall
Katarina Sjöberg
Leif Bruun
Rolf AugustssonVår revisionsberättelse har 29/10-18 avgivits beträffande denna årsredovisning
Lena LarssonAv föreningen vald revisor
Lena Larsson
Magnus EmilssonBoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
Magnus Emilsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Backadalen i Göteborg, org.nr 757200-9442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backadalen i Göteborg 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 den 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 *Revisor 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 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 Backadalen i Göteborg 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

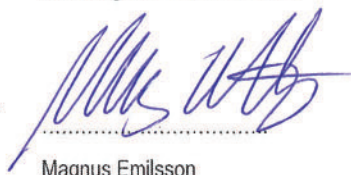
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 29 / 10 2018



Magnus Emilsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lena Larsson

Av föreningen vald revisor