

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Backen med säte i Örnsköldsvik (org.nr 789600-0796) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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 6 besöksplatser)	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. På grund av pågående pandemi genomfördes stämman genom poströstning. 15 medlemmar deltog i poströstningen. På stämman behandlades stadgeenliga frågor. Två ärenden sköts upp till en extrastämma gällande en motion samt val av valberedning.

Extrastämma hölls 2020-09-10. Stämman genomfördes utomhus med 12 medlemmar som deltagare. Ärendet på extrastämman var att möjliggöra diskussion av inkommen motion gällande avgiftssänkning. Motionen avslogs. Dessutom återstod den stadgeenliga frågan val av valberedning. Till valberedning utsågs Curt Byström och Stefan Pettersson.

Föreningen hade vid årets slut 49 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södra Norrland är en medlem.



Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ann-Kristin Johansson	ordförande
Annica Lindgren	vice ordförande
Hélène Strömmer	sekreterare
Birgitta Bergman	ledamot
Tomas Edlund	ledamot
Henrik Karlström	ledamot
Martin Wallin	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Kristoffer Ring	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 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ann-Kristin Johansson, Annica Lindgren, Birgitta Bergman och Hélène Strömmer, 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 Curt Byström och Stefan Pettersson.

Fritidsverksamhet och aktiviteter

Föreningen brukar ha två arbetsträffar under året. Vid dessa går vi igenom gemensamma utrymmen och genomför diverse arbeten som röjning av sly och rensning av dike samt klippning av buskar och häck. På grund av pandemin utgick vårarbetsträffen. Höstarbetsträffen genomfördes med 14 deltagare. Efter genomfört arbete serverades kaffe och smörgås utomhus. De gemensamma träffarna är av stort värde; de ger tillfälle till gemenskap och möjlighet att utöva det gemensamma ansvaret för tillståndet i föreningen.

Sju nummer av informationsbladet "Backen informerar" kom ut med information av vad som hänt och vad som planeras i föreningen.

Under året har också skapats en möjlighet att kommunicera med medlemmarna via e-mail enligt särskild mejllista utifrån föreningens mejladress BRF6810backen@gmail.com.

Förvaltning

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

Faciliteter

Brf Backen ligger mycket centralt, inom 5–10 minuters gångavstånd till torget, och har en 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 finns två fint belägna grillplatser.

ju

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. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms kunna bli aktiverade ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutad avsättning till föreningens underhållsfond: 85 000 kr . Fastställd underhållsplan följs.

Den årlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-07.

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

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
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 plan enligt (giltigt till 2028-11-23).
2019	Renovering av skorstenar och plåtbeklädnad av dessa. Uppsättning av "fågelskrämmor" på taken. Målning av parkeringsytor och flaggstångsfundament.
2020	Justering av värmesystemet och termostatbyte i lägenheterna. OVK-besiktning. Förbättring av ytterbelysningen.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Målning av takfot på Hus 6 och Hus 8. Helrenovering av tvättstuga och torkrum.
2022	Asfaltering körbana. Lagning av betongtrappor. Byte av kapslar i servicecentraler.
2023	Stuprörsbyte. Byte av fasadstegar. Byte av skärmtaksplåt.
2024	Centralutrustning, VA. Byte av varmvattenberedare. Datorisering av styr- och reglerenhet.
2025	Omläggning av gräsytor. Källarrum inkl bastu, målning och byte av matta

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2021 ingår 76 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att ej höja månadsavgifterna för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 763 kr/m² 2021.

Medlemsinformation

Av föreningens 48 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Inga avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60 varav HSB är en.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 519	2 494	2 491	2 491	2 465
Rörelseresultat i tkr	615	669	647	571	106
Resultat efter finansiella poster i tkr	514	562	536	457	-11
Balansomslutning i tkr	12 543	12 134	11 759	11 447	11 998
Soliditet %	56,4	54,0	51,0	47,4	41,7
Årsavgift/kvm* i kr	763	763	763	763	756
Driftskostnad/kvm i kr	363	345	363	427	420
Räntekostnad/kvm i kr	33	34	36	37	40
Bankskuld/kvm i kr	1 503	1 549	1 596	1642	1 974

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

Under 2020 och 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats.
2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	56 790	718 700	3 457 862	1 762 330	561 936
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	561 936	-561 936
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			85 000	-85 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-12 000	12 000	
Årets Resultat					514 229
Belopp vid årets utgång	56 790	718 700	3 530 862	2 251 266	514 229

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	3 457 862
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	85 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-12 000</u>
Fondbehållning vid årets slut:	3 530 862

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	2 251 266
Årets resultat	<u>514 229</u>
Summa	2 765 495

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **2 765 495**

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



RESULTATRÄKNING		Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		2 518 672	2 493 679
Övriga rörelseintäkter	Not 3		1 500	0
Summa rörelseintäkter			2 520 172	2 493 679
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4		-1 175 521	-1 115 324
Övriga externa kostnader	Not 5		-222 669	-221 685
Underhåll enligt plan	Not 6		-12 000	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7		-80 305	-86 620
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8		-414 597	-400 878
Summa rörelsekostnader			-1 905 093	-1 824 507
Rörelseresultat			615 080	669 173
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			6 911	3 742
Räntekostnader och liknande resultatposter			-107 762	-110 979
Summa finansiella poster			-100 851	-107 237
Årets resultat			514 229	561 936

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	9 200 150	9 212 759
Summa materiella anläggningstillgångar		9 200 150	9 212 759

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		35	101
Avräkningskonto HSB		805 325	1 696 886
Övriga kortfristiga fordringar		54 058	48 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	152 263	151 860
Summa kortfristiga fordringar		1 011 681	1 897 489

Bank	Not 11	2 330 831	1 024 178
Summa kassa och bank		2 330 831	1 024 178

Summa omsättningstillgångar

Summa tillgångar

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		56 790	56 790
Upplåtelseavgifter		718 700	718 700
Fond för yttre underhåll		3 530 862	3 457 862
Summa bundet eget kapital		4 306 352	4 233 352

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 251 266	1 762 330
Årets resultat		514 229	561 936
Summa fritt eget kapital		2 765 495	2 324 266

Summa eget kapital

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 850 000	4 862 500
Summa långfristiga skulder		1 850 000	4 862 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 012 500	150 000
Medlemmarnas inre fond	Not 14	152 188	222 548
Leverantörsskulder		147 972	130 245
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 629	925
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0	245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	305 526	210 344
Summa kortfristiga skulder		3 620 814	714 307

Summa skulder

Summa eget kapital och skulder

12 542 661 **12 134 426**

er's



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,3 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-30 år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

M

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 358 600	2 358 600
	Hysesintäkt lokaler	61 232	58 732
	Hysesintäkt garage och bilplatser	98 875	99 450
	Hysesrabatter	-8 034	0
	Avsatt till inre fond	0	-30 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 035	6 714
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-36	183
		2 518 672	2 493 679
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bidrag	1 500	0
		1 500	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-67 275	-67 639
	El	-51 996	-55 218
	Uppvärmning	-361 378	-383 552
	Vatten	-171 571	-160 370
	Renhållning	-76 132	-65 452
	TV, bredband, iptelefoni	-46 889	-44 618
	Serviceavtal	1 875	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-276 013	-221 474
	Försäkringar	-39 549	-37 488
	Fastighetsskatt	-72 380	-70 676
	Övriga driftskostnader	-14 214	-8 838
		-1 175 521	-1 115 324
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 413	-9 638
	Förvaltningskostnader	-175 794	-179 401
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 568	-5 789
	Kontorsutrustning och -material	-669	-645
	Konsulter	-6 825	-7 812
	Medlemsavgifter HSB	-18 400	-18 400
		-222 669	-221 685
Not 6	Underhåll enligt plan		
	OVK	-12 000	0
		-12 000	0
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-63 900	-61 800
	Övriga arvoden	0	-3 500
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-13 905	-16 545
	Utbildning	0	-2 275
		-80 305	-86 620
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-383 969	-370 249
	Markanläggningar	-30 628	-30 628
	Summa avskrivningar	-414 597	-400 878

ll

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 287 713	15 726 118
	Årets investering byggnader, avser Byte Radiatorventiler o Styrutrustning UC	401 988	561 595
	Ingående anskaffningsvärde mark	60 000	60 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	825 252	825 252
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 574 953	17 172 965
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-7 884 415	-7 514 166
	Årets avskrivningar byggnader	-383 969	-370 249
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-75 791	-45 162
	Årets avskrivningar markanläggningar	-30 628	-30 628
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 374 803	-7 960 206
	Utgående bokfört värde	9 200 150	9 212 759
	Bokförda värden byggnader	8 421 317	8 403 298
	Bokförda värden mark	60 000	60 000
	Bokförda värden markanläggningar	718 833	749 461

Fastighetsbeteckning: Täppan 7

Taxeringsvärde	Värdeår 1946	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		17 000 000	5 600 000	22 600 000	22 600 000
Lokaler		232 000	226 000	458 000	458 000
		17 232 000	5 826 000	23 058 000	23 058 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 13

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetald försäkring	42 283	39 549
	Förutbetald kabel-TV och bredband	11 579	11 428
	Förutbetald HSB	98 401	100 883
		152 263	151 860

Not 11	Bank	2020-12-31	2019-12-31
	SBAB	2 330 831	1 024 178
		2 330 831	1 024 178

ll

Not 12 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	56 790	718 700	3 457 862	1 762 330	561 936
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	561 936	-561 936
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			85 000	-85 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-12 000	12 000	
Årets Resultat					514 229
Belopp vid årets utgång	56 790	718 700	3 530 862	2 251 266	514 229

Not 13 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,92%	2021-01-25	2 912 500	50 000
Swedbank	2,57%	2022-09-23	1 950 000	100 000
			4 862 500	150 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 850 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				600 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				4 112 500
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckning			8 700 000	8 700 000
Summa ställda säkerheter			8 700 000	8 700 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond			
Ingående värde		222 548	233 646
Avsättning		0	30 000
Uttag		-70 361	-41 097
		152 188	222 548

Not 15 Aktuell skatteskuld			
Årets beräknade skatteskuld		2 629	925
		2 629	925

Not 16 Övriga kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		0	245
		0	245

lu

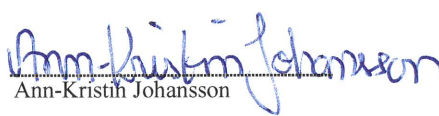
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	12 129	12 608
Upplupen snörenhållning	3 990	0
Upplupen el, värme, vatten, renhållning	84 015	0
Upplupen revision	11 500	9 300
Förutbetalda årsavgifter och hyror	193 892	187 312
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 124
	305 526	210 344

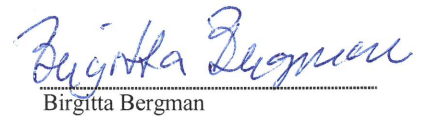
Örnsköldsvik 25 / 3 2021



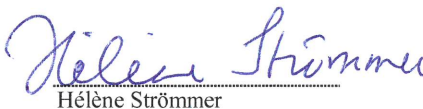
Annica Lindgren



Ann-Kristin Johansson



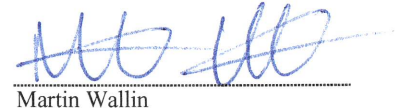
Birgitta Bergman



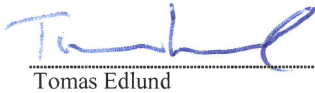
Hélène Strömmer



Henrik Karlström



Martin Wallin



Tomas Edlund

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 03-25



Lars-Erik Eriksson

Revisor vald av föreningsstämman



BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Eva-Riitta Salminen

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Backen, org.nr. 789600-0796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Backen för år 2020

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorerans 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 revisors sed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

en

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 Backen för år 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

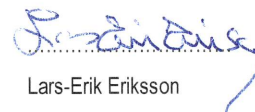
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 25/3 2021



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lars-Erik Eriksson

Av föreningen vald revisor