

Årsredovisning

Brf Backsippan

716410-4478

Styrelsen för Brf Backsippan får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 34:e räkenskapsår.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Backsippan

Bostadsrättsföreningen Backsippan (f.d. Skinnaråsen) bildades den 16 oktober 1985. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i de 21 radhus som föreningen äger upplåta bostadsrättslägenheter för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen omfattar även ett skötselansvar för medlemmarna för den mark som finns i anslutning till radhusen. Medlemskap i föreningen kan enligt stadgarna beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i något av föreningens hus. Föreningen är ett s.k. äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1929:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Backsippans säte ligger i Sollentuna kommun, Stockholms län.

Styrelse och styrelsens interna arbetsfördelning m m

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ordinarie ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Föreningens firma har i likhet med tidigare år, förutom av styrelsen, tecknats av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har haft 7 st protokollförda sammanträden under 2018 (f å 9 st). För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Styrelsens arbete har arvoderats enligt de regler som fastställts av föreningsstämman. Arvodet till styrelsen har uppgått till sammanlagt 48 831 kr (f å 50 966 kr) exklusive lagstadgade arbetsgivaravgifter.

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. Därför upprättar styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen men resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman den 25 april 2018 och därpå följande konstituering haft följande sammansättning:

Lasse Jäger, styrelseordförande, Bo Strömqvist, ledamot, Ann-Kristin Lindahl, ledamot, Paula Wallenius, suppleant och Robert Hagström, suppleant.

Styrelsen har under året haft följande interna uppdelning av sina arbetsuppgifter:

Byggnadsfrågor: Lasse Jäger och Robert Hagström

Administration och ekonomi: Bo Strömqvist

Sekreterare, information och hemsida: Ann-Kristin Lindahl

Föreningens representant vid sammanträden utanför föreningen: Lasse Jäger.

Revisorer

Av årsstämman vald yrkesrevisor; Annika Hansen Fernaeus, auktoriserad revisor, Box 6070, 175 06 Järfälla och bostadsrättsföreningens medlemsrevisor; Kent Hammar. Suppleant för Kent Hammar; Ulla Kristiansen.

Valberedning

Birgitta Gellermark (sammankallande), Rigmor Hammar och Ulla Lindmark.

Trivselkommitté

Trivselkommitté har enligt etablerad turordning utgjorts av radhus A8-A10 och B1-B4. 

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har sedan 1 juli 2013 ett avtal med Anibo Consulting KB om att sköta föreningens ekonomiska förvaltning. Avtalet löper med sex månaders ömsesidig uppsägningstid.

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Rotfrukten 3 i Sollentuna kommun. 1986-87 uppförde föreningen 21 tvåvånings radhus i fem par- och radhuslängor samt två L-formade garagebyggnader. Markytan uppgår till 6 625 kvm och den sammanlagda bostadslägenhetsytan till 2 368 kvm. På fastigheten finns även en asfalterad parkeringsplats med 16 utomhusplatser. Under vintertid upplåts sex av dessa platser med motorvärmarruttag. Dessutom finns en gemensam uteplats, piazzan, och vissa gräsytor.

Taxeringsvärdet på föreningens byggnader och mark uppgår till 40 609 000 kr (f å 27 998 000 kr).

Vid behov anlitas utomstående entreprenörer för att åtgärda de brister som kräver åtgärd. Årets löpande kostnader för reparationer och underhåll uppgick till 77 392 kr (f å 815 332 kr). Arbetet med en översyn av radhusens balkongräcken har slutförts liksom vissa kvarstående justeringar efter utbytet av ventilationsaggregaten. En del värmeväxlare för uppvärmningen kräver en del löpande underhåll vilket har en tendens att öka för varje år.

Styrelsen har under året uppdaterat sin 20-åriga rullande underhållsplan för att dokumentera utförda åtgärder och identifiera de nytillkomna underhållsbehov som uppkommit. Akuta fel och reparationer åtgärdas löpande varje år. Underhållsplanen ligger till grund för styrelsens förslag till föreningsstämmans beslut om avsättning till och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Det planerade underhållsbehovet för föreningens fastighet beräknas enligt underhållsplanen under åren 2019-2024 uppgå till ca 3 500 tkr.

För 2019 planeras en indragning av stadsnätet till samtliga radhus för ca 275 tkr. Vidare planeras målningsarbeten för ca 543 tkr och renovering av garageportar och förrådsdörrar för ca 64 tkr. En generell reservering till föreningens fond för yttre underhåll, sker i enlighet med föreningens stadgar med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde årligen efter beslut av årsstämman.

Styrelsen genomför årligen, i enlighet med föreningens stadgar, en okulärbesiktning av föreningens vindar, byggnader och brandskyddsutrustning som underlag för en uppdatering av nödvändiga underhållsåtgärder i underhållsplanen.

Förvaltning och avtal

Föreningen har inget löpande avtal om teknisk förvaltning av radhusen varför sådana tjänster handlas upp från fall till fall beroende på vilken typ av tjänst som behövs. Under 2018 har Seniorbemanning AB anlitats för skötsel av föreningens gemensamma trädgårdsytor, träd, buskar, växter och övriga planteringar (dock inte gräsmattor). Under vintersäsongen 2017/2018 och 2018/2019 har både Jägers Hantverk och Crafttech AB anlitats för snöröjning och sandning. Jägers hantverk har även anlitats för löpande fastighetsunderhåll. Sedan några år tillbaka anlitar styrelsen Svenska Bolån som biträde vid låneförhandlingar med Handelsbanken och med Trygg Hansa för försäkringsupphandling.

Föreningens byggnader är försäkrade hos Trygg Hansa till en årspremie om 45 498 kr (f å 49 063 kr). Föreningens fastighetsförsäkring omfattar även ett bostadsrättstillägg som täcker de skador som bostadsrättshavaren ansvarar för.

Ekonomisk utveckling

Föreningens ekonomi är främst beroende av storleken av nödvändiga reparations- och underhållsåtgärder och marknadsräntornas utveckling samt av hur mycket medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla 

kostnaderna nere och för att därmed indirekt också begränsa årsavgifterna. Resultatet för 2018 slutade med ett överskott på knappt 493 tkr (f å -291 tkr), i första hand beroende på att underhållskostnaderna minskat med 737 tkr jämfört med 2017.

Årsavgifterna har även under 2018 varit oförändrade och uppgått till samma belopp som efter den senaste höjningen den 1 april 2012.

Den kommunala fastighetsavgiften uppgick för 2018 till 7 812 kr (f å 7 687 kr) per radhus, sammanlagt 164 052 kr (f å 161 427 kr). Sedan tidigare har föreningen outnyttjade skattemässiga underskottsavdrag, vilka uppgår till 10 661 562 kr (f å 10 661 562 kr).

Den fasta årsavgiften för elnätavgifterna har under 2018 uppgått till 2 142 kr (f å 2 100 kr) per år och effektavgiften till 80,80 kr/KW (f å 80 kr/KW). Den fasta årsavgiften för elhandelskostnaden har uppgått till 200 kr (f å 200 kr), energiavgiften till 57,60 öre/kWh (f å 36,00 öre/kWh), avgiften för elcertifikat till 5,60 öre/kWh (f å 2,20 öre/kWh) och energiskatten till 33,10 öre/kWh (f å 32,50 öre/kWh). Samtliga belopp inkluderar mervärdesskatt.

Vattenavgifterna har under 2018 uppgått till 8,90 kr/kbm (F Å 8,40 kr/kbm) jämte en mätarplatsavgift 1 187,00 kr (f å 1 120,00 kr) per hus och år. Samtliga belopp inkluderar mervärdesskatt.

Grundavgiften för sophämtning har under 2018 uppgått till 296 kr per år och hus (f å 420 kr). Därtill kommer både en viktavgift för matavfall på 0,80 kr/kg (f å 0,80 kr/kg) och restavfall uppgående till 2,40 kr/kg (f å 2,40 kr/kg) samt en tömningsavgift på 5,60 kr (f.å. 8 kr) per kärl och gång. Samtliga belopp inkluderar mervärdesskatt.

Vid utgången av 2018 hade föreningen 666 334 kr (f å 661 281 kr) på bankkonton hos Handelsbanken.

Föreningens fastighetslån hos Stadshypotek uppgick vid utgången av 2018 till 13 239 497 kr (f.å. 13 489 497 kr). Räntesatser, amorteringsvillkor och bindningstider framgår av not till balansräkningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en radonmätning gjorts av samtliga radhus. A1, A2 och A10 hade mätvärden som översteg rekommenderade gränsvärden varför en luftpump har installerats i vardera huset för sammanlagt 105 tkr. Arbetet med att uppföra ett hus för föreningens miljöstation och kallförråd påbörjades under hösten 2018 och slutfördes i början av 2019. Denna investering uppgår till sammanlagt 412 tkr. (f å inga investeringar).

Medlemmarna har med förenade arbetsinsatser vid såväl vår- och höststädning snyggat till de gemensamma ytorna genom att sopa grus, rensa ogräs, klippa träd, kratta löv, beskära buskar och måla vissa träplank m m. Trivselkommittén ordnade då traditionsenligt med korvgrillning och tilltugg till kaffet som avnjöts efter utfört arbete. Uteblivet deltagande i vår- eller höststädningen debiteras enligt överenskommelse med 200 kr (f. å. 200 kr) per tillfälle. I augusti anordnades även en kräftskiva med god anslutning och stämning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls tisdagen den 25 april 2018 kl 19.00 i Hyresgästföreningens lokaler, Skinnaråsvägen 13 i Rotebro. Extra föreningsstämmor har hållits den 21 februari och 19 maj. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-14.

Samtliga 21 bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har en andel av en (f å ingen) bostadsrätt skett. Vid överlåtelse debiteras en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet, 1 138 kr (f å 1 120 kr). Vid notering eller avnotering av pantsättning av bostadsrätt i föreningen debiteras en avgift med 1,0 % av prisbasbeloppet, 455 kr (f å 448 kr). Under året har två bostadsrätter varit uthyrda i andra hand. Vid årets slut hade föreningen 31 (f å 32) medlemmar.

WKE

Styrelsen distribuerar vid behov skriftlig information till samtliga medlemmar eller anslår den på föreningens anslagstavla vid föreningens förråd. Viss information till medlemmarna finns även på föreningens hemsida www.annero-backsippan.se.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 581	1 578	1 564	1 586
Resultat efter finansiella poster	493	-281	307	69
Soliditet %	16	13	15	13

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 260 000	927 383	201 671	-281 095	2 107 959
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-365 089	365 089	0
Förändring fond f yttre underhåll		83 994		-83 994	0
Årets resultat				492 805	492 805
Belopp vid årets utgång	1 260 000	1 011 377	-163 418	492 805	2 600 764

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-163 418
Årets resultat	492 805
<i>Summa</i>	329 387

Förslag till disposition:

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	121 827
Balanseras i ny räkning	207 560
<i>Summa</i>	329 387

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter. 

RESULTATRÄKNING

1

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 581 381	1 577 687
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 581 381	1 577 687
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-642 699	-1 408 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-264 890	-262 377
Summa rörelsekostnader		-907 589	-1 670 377
Rörelseresultat		673 792	-92 690
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 987	-188 436
Summa finansiella poster		-180 987	-188 405
Resultat efter finansiella poster		492 805	-281 095
Resultat före skatt		492 805	-281 095
Årets resultat		492 805	-281 095

11/11

BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 809 733	15 072 110
Inventarier, verktyg och installationer	6	97 987	–
Pågående nyanläggningar	7	420 150	–
Summa materiella anläggningstillgångar		15 327 870	15 072 110
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		15 330 670	15 074 910
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 482	13 470
Övriga fordringar		47 620	72 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 776	57 288
Summa kortfristiga fordringar		128 878	143 719
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		666 334	661 281
Summa kassa och bank		666 334	661 281
Summa omsättningstillgångar		795 212	805 000
SUMMA TILLGÅNGAR		16 125 882	15 879 910

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 260 000	1 260 000
Fond för yttre underhåll	1 011 377	927 383
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>2 271 377</i>	<i>2 187 383</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-163 418	201 671
Årets resultat	492 805	-281 095
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>329 387</i>	<i>-79 424</i>
Summa eget kapital	2 600 764	2 107 959
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10 12 989 497	13 239 497
Summa långfristiga skulder	12 989 497	13 239 497
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 250 000	250 000
Leverantörsskulder	29 269	9 375
Skatteskulder	14 243	11 640
Övriga skulder	18	26 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242 091	234 916
Summa kortfristiga skulder	535 621	532 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 125 882	15 879 910 <i>OK</i>

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,5	67
Markanläggningar	5	20
Installationer på egen fastighet	10	10

Noter till resultaträkning

Not 2	Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter		-1 509 024	-1 509 024
Avgifter vattenförbrukning		-57 980	-53 952
Årsavgifter motorvärmare		-7 200	-7 200
Elavgifter motorvärmare		-1 929	-2 079
Övriga sidointäkter		-5 248	-5 432
Summa		-1 581 381	-1 577 687

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
El för belysning		16 750	14 820
Vatten och avlopp		54 408	52 407
Sophantering		31 505	29 813
Snöröjning och sandning		42 304	30 941
Trädgårdsskötsel		14 463	32 122
Reparationer och underhåll		77 392	815 332
Övriga fastighetskostnader		–	14 375
Kommunal fastighetsavgift		164 052	161 427
Fastighetsförsäkring		45 498	49 063
Förbrukningsinventarier		–	18 548
Förbrukningsmaterial		424	–
Kabel-TV		29 425	28 963
Styrelsearvoden		48 831	50 966
Revisionsarvoden		18 194	17 256
Redovisningstjänster		51 662	52 000
Övriga kostnader		33 103	26 726
Skattefri bilersättning		666	–
Lagstadgade sociala avgifter		12 784	13 242
Utbildning		1 238	–
Summa		642 699	1 408 001

K7

Not 4	Medelantalet anställda	2018	2017
-------	------------------------	------	------

Föreningen har inte haft några anställda under året eller föregående år. Styrelsen och föreningens medlemsrevisor har erhållit arvoden i enlighet med årsstämman beslut. Personalkostnaderna avser lagstadgade arbetsgivaravgifter på dessa arvoden.

Noter till balansräkning

Not 5	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	19 823 343	19 823 343
	Utgående anskaffningsvärden	19 823 343	19 823 343
	Ingående avskrivningar	-4 751 233	-4 488 856
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-262 377	-262 377
	Utgående avskrivningar	-5 013 610	-4 751 233
	Redovisat värde	14 809 733	15 072 110

Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	100 500	–
	Utgående anskaffningsvärden	100 500	–
	Ingående avskrivningar	0	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 513	–
	Utgående avskrivningar	-2 513	–
	Redovisat värde	97 987	–

Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
-------	--	------------	------------

	Nedlagda utgifter	420 150	–
	Utgående anskaffningsvärden	420 150	–

Avser uppförande av bl a en miljöstation.

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
-------	--	------------	------------

	Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
	Utgående anskaffningsvärden	2 800	2 800

Avser andel i Bostadsrätterna.

Not 9	Förfallotid skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Förfaller senare än 5 år	0	12 239 497

Styrelsens avsikt är att samtliga lån kommer att förlängas vid förfallotidpunkterna.

Not 10	Övriga skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Stadshypotek, 1,37 % t o m 2020-04-30	3 100 169	3 100 169
	Stadshypotek, 1,37 % t o m 2020-04-30	3 265 867	3 265 867
	Stadshypotek, 1,15 % t o m 2020-03-01	3 044 905	3 144 905
	Stadshypotek, 1,50 % t o m 2020-04-30	3 578 556	3 728 556
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	250 000	250 000

Övriga noter

Not 11	Eventualförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
	Garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller andra förpliktelser som inte har tagits upp i balansräkningen	Inga	Inga

Not 12	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 963 000	18 963 000
	Summa ställda säkerheter	18 963 000	18 963 000

DK-1



UNDERSKRIFTER

Sollentuna 2019-02-13

Lasse Jäger

Styrelseordförande

Bo Strömqvist

Ann-Kristin Lindahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-06

Annika Fernaeus Hansen

Auktoriserad revisor

Kent Hammar

Medlemsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Backsippan, org.nr 716410-4478

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Backsippan för 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten. *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

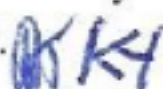
Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 misstag. 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 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. Risken 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, förfälskning, 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 icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 och andra författningar**Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Backsippan för år 2018.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende¹ i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den 6 mars 2019


Annika Hansen-Fernaeus
Auktoriserad revisor

Sollentuna den 2019-03-06


Kent Hammar
Medlemsrevisor