

BRF STADSBACKEN

Org nr 793200-1469

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stadsbacken som har sitt säte i Jämtlands län, Östersunds kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

På årsstämman som hölls 2019-06-12 beslöts att styrelsen ska bestå av 5 ledamöter (4 ordinarie och 1 suppleant).

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Catharina Andersson	Ordförande	Stämman	2020
Britt-Marie Jonasson	Sekreterare	Stämman	2021
Mats Eriksson	Ledamot	Stämman	2021
Roland Modigh	Ledamot	Stämman	2020

Styrelsesuppleant	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marcus Ahlqvist	Suppleant	Stämman	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Mats Granath	Revisor	Stämman
Daniel Vikström	Revisorssuppleant	Stämman
KH Revision AB	Godkänd revisor	

Valberedning	Utsedd av
Björn Lundbeck (sammankallande)	Stämman

Styrelsen fick i uppdrag att finna en person till Björn Lundbecks hjälp.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Vadmalsväven 2 med adresserna Litsvägen 16 A-B och Residensgränd 32 A-B. På fastigheten är uppfört 1 hus med sammanlagt 31 bostadsrätter och en lagerlokal. Bostadsrätternas yta är 1.936,5 kvm och lagerlokalen har en yta av 34,5 kvm.

Byggnadsår 1945.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad Länsförsäkringar Jämtland.

Någon avsättning till inre fond har ej skett.

Föreningens bostadsrätter fördelar sig enligt nedan:

	Total area
5 st 1 rum och kök	187,5
9 st 2 rum och kök	475,0
12 st 3 rum och kök	752,0
2 st 4 rum och kök	165,0
1 st 5 rum och kök	102,0
1 st Lokal	24,5
1 st 6 rum och kök	230,5
31 st Totalt antal brf	1 936,5
1 st Lagerlokal	34,5

Förvaltnings/organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna.

För att sköta det administrativa har föreningen haft en timanställd.

Fastighetsskötseln har under året utförts av HSB. Från och med 2020-05-01 kommer fastighetsskötseln att utföras av Östlunds Mark och Sten, Tandsbyn.

Städningen har utförts av Rentav Städ.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
VA/Sanitet - stam- o spilledn	33 703,00
Rep el	2 800,00
Rep tvättutrustning	1 571,00
Rep tak	4 404,00
Rep mv-stolpar och p-rutor	9 498,00
	51 976,00

Underhållsfonden har tagits i anspråk för kostnaderna. Kostnaderna specificeras i Not 3 Reparation (underhållskostnader). 2020 års underhåll kommer i stort sett att utföras enligt föreningens underhållsplan.

Under 2020 kommer relining att utföras av fastighetens stammar. När arbetet kommer att påbörjas är i dagsläget oklart. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och energideklaration kommer också att göras under året.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Föreningen höll ordinarie föreningsstämma den 2019-06-12.

Styrelsen har under 2019 hållit tio protokollförda sammanträden.

Till styrelsen har ersättningar exkl. sociala avgifter utbetalats med 10 620 kronor.

Årsavgifter

Hysavgifterna höjdes med 5 procent 2019-10-01 och från och med 2020-01-01 har avgifterna höjts med ytterligare 10 procent.

Överlåtelse

Under 2019 har två bostadsrätter fått nya ägare.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 750	852 926	-138 759	-17 334
Disposition enl stämmobeslut			-17 334	17 334
Förändring av underhållsfond				
Avsättning enligt plan		183 500	-183 500	
Anspråktagande av UH- fond		-51 976	51 976	
Årets resultat				28 050
Vid årets slut	36 750	984 450	-287 616	28 050

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-156 092
Årets resultat	28 050
Årets fondavsättning	-183 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	51 976
Summa	-259 567

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	-259 567

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

kg

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	754 423	718 509
Övriga förvaltningsintäkter	2	75 190	57 239
		<u>829 613</u>	<u>775 748</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer, löpande underhåll	3	-52 536	-62 677
Fastighetsskatt		-42 810	-39 010
Driftkostnader	4	-619 582	-602 879
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-25 008	-29 468
Personalkostnader	6	-52 382	-53 116
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-10 430	-6 438
		<u>-802 747</u>	<u>-793 588</u>
Rörelseresultat		26 866	-17 840
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar	8	18 950	17 700
Ränteintäkter	9	0	0
Räntekostnader	10	-13 597	-13 300
		<u>5 353</u>	<u>4 400</u>
Resultat efter finansiella poster		32 219	-13 440
Skatt			
Skatt		-4 169	-3 894
		<u>-4 169</u>	<u>-3 894</u>
Årets resultat		28 050	-17 334
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-183 500	-123 220
Nedlagda underhållskostnader		51 976	62 677
Förändring av underhållsfond		<u>-131 524</u>	<u>-60 543</u>
Resultat efter fondförändring		-103 474	-77 877

ubi

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark			
Byggnader	10	0	0
Mark		187 696	187 696
		<u>187 696</u>	<u>187 696</u>
Maskiner och inventarier			
Installationer	11	145 360	115 875
		<u>145 360</u>	<u>115 875</u>
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar			
Nedlagda utgifter (relining)	12	13 282	0
		<u>13 282</u>	<u>0</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Värdepapper	13	1 016 933	1 268 214
		<u>1 016 933</u>	<u>1 268 214</u>
Summa anläggningstillgångar		1 363 271	1 571 785
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	14 724	28 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	37 509	29 307
		<u>52 233</u>	<u>57 341</u>
Kassa och bank	16	388 718	115 992
Summa omsättningstillgångar		440 951	173 333
SUMMA TILLGÅNGAR		1 804 222	1 745 118

101

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		36 750	36 750
Underhållsfond		923 906	852 926
		<u>960 656</u>	<u>889 676</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-156 092	-138 759
Årets resultat före fondförändring		28 050	-17 334
Avsättning till underhållsfond enligt stadgarna		-183 500	-123 220
lanspråktagande av underhållsfond		51 976	62 677
		<u>-259 566</u>	<u>-216 635</u>
Summa eget kapital		701 090	673 040
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långa	17	858 024	858 024
		<u>858 024</u>	<u>858 024</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		103 918	50 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	141 190	163 520
		<u>245 108</u>	<u>214 054</u>
Summa skulder		1 103 132	1 072 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 804 222</u>	<u>1 745 118</u>

Ansvarsförbindelser

	Inga	Inga
Ställda panter		
<i>Fastighetsinteckningar</i>	1 868 000	1 868 000

CAJ

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktagande ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Hyror p-platser	31 800	31 800
Årsavgifter bostäder	693 642	660 600
Årsavgifter lokaler	9 114	8 676
Hysesintäkt lokaler	19 867	18 473
Intäcksreduktioner	0	-50
Hysesrabatter	0	-990
	<u>754 423</u>	<u>718 509</u>

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-TV-avgifter	36 000	36 000
Kravavgifter	700	300
Övriga sidointäkter	17 840	16 400
Öresutjämning	2	1
Vinst avyttring fondandelar	20 648	4 538
	<u>75 190</u>	<u>57 239</u>

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 3 Reparationer (underhållskostnader)		
Reparation bostäder	0	-14 363
Fastighetsskötsel/städ, köpta tjänster	0	-45 881
VA/Sanitet	-33 703	0
Reparation el	-2 800	-1 674
Fastighetsskötsel/städ, köpta tjänster	0	-759
Tvättutrustning	-1 571	0
Rep övriga installationer	-560	0
Reparation tak	-4 404	0
Rep p-platser	-9 498	0
	<u>-52 536</u>	<u>-62 677</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2019-01-01	2018-01-01
Not 4 Driftskostnader	2019-12-31	2018-12-31
Entr kostnad fastighetsskötsel	-62 376	-51 334
Entr kostnad fastighetsskötsel, tillägg	-7 800	-369
Sandning och snöröjning	-24 333	-24 426
Städning enligt avtal	-25 458	-24 840
Städning extra	-3 548	-3 462
Förbrukningsavgifter el	-35 117	-38 013
Fjärrvärmeavgifter	-307 232	-310 545
Förbrukningsavgifter vatten	-54 322	-52 249
Sophämtning	-30 729	-29 155
Sopavgift extra	-11 961	-11 508
Försäkringspremie fastighet	-17 987	-22 484
Bredband/basnät programavgift	-35 296	-34 494
Förbrukningsinventarier	-1 226	0
Förbrukningsmaterial	-2 197	0
	<u>-619 582</u>	<u>-602 879</u>

	2019-01-01	2018-01-01
Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader	2019-12-31	2018-12-31
Kontorsmaterial	-1 667	-1 557
Porto	-360	-351
Revisionsarvoden	-11 250	-13 000
Bankkostnader	-1 969	-1 965
Föreningsavgifter avdragsgilla	-4 890	-4 800
Övriga avdragsgilla kostnader	-4 872	-7 795
	<u>-25 008</u>	<u>-29 468</u>

	2019-01-01	2018-01-01
Not 6 Personalkostnader	2019-12-31	2018-12-31
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvode	-10 620	-10 950
Skattefri bilersättning	0	-500
Lön tjänstemän	-31 310	-30 504
Utbetald semesterlön	-4 311	-4 200
Summa	<u>-46 241</u>	<u>-46 154</u>
Arbetsgivaravgifter	-6 140	-6 962
	<u>-52 382</u>	<u>-53 116</u>

	2019-01-01	2018-01-01
Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning inventarier och verktyg	-3 992	0
Avskrivning installationer	-6 438	-6 438
	<u>-10 430</u>	<u>-6 438</u>

	2019-01-01	2018-01-01
Not 8 Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Utdelning andra sv företag	18 950	17 700
	<u>18 950</u>	<u>17 700</u>

lj

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2019-01-01	2018-01-01
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter	2019-12-31	2018-12-31
Räntor fastighetslån	-14 316	-13 300
Andra finansiella kostnader	719	0
	<u>-13 597</u>	<u>-13 300</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnad	2 657 031	2 657 031
Mark	187 696	187 696
	<u>2 844 727</u>	<u>2 844 727</u>
Summa anskaffningsvärde	2 844 727	2 844 727
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnad	-2 657 031	-2 657 031
	<u>-2 657 031</u>	<u>-2 657 031</u>
Årets avskrivningar		
Byggnad	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Restvärde vid årets slut

Restvärde vid årets slut	187 696	187 696
Varav		
Byggnad	0	0
Mark	187 696	187 696

Taxeringsvärden

	Bostäder	Lokaler		
Byggnad	13 000 000	98 000	13 098 000	8 654 000
Mark	5 200 000	52 000	5 252 000	3 668 000
Totalt taxeringsvärde	18 200 000	150 000	<u>18 350 000</u>	<u>12 322 000</u>
<i>varav byggnader</i>			<i>13 098 000</i>	<i>8 654 000</i>

Not 11 Installationer

Anskaffningsvärden	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	128 750	128 750
Årets investering (torkrumsavfuktare)	39 915	0
	<u>168 665</u>	<u>128 750</u>
Summa anskaffningsvärde	168 665	128 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-12 875	-6 438
Årets avskrivningar enligt plan	-10 430	-6 438
	<u>-23 305</u>	<u>-12 876</u>
Summa ackumulerade avskrivningar	-23 305	-12 875
Restvärde vid årets slut	145 360	115 875

Anteckningar

Avskrivning fjärrvärmeanläggning 5% per år 3/20	-6 438
Avskrivning torkrumsavfuktare 10 % per år 1/10	-3 992
	<u>-10 430</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Nedlagda utgifter (relining)	13 282	0
	<u>13 282</u>	<u>0</u>

Utgående anskaffningsvärden **13 282** **0**

Avser pågående arbete med relining av avloppssystem. Väntas vara klart under våren 2021.

Not 13 Värdepapper

	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Namn	Börsvärde	Bokfört värde	Bokfört värde
HB:s Sverigefond	93 016	58 646	49 046
HB:s EMEA Tema	149 453	121 073	111 473
Finlandsfond	68 979	46 624	37 024
Nordiska Småbolagsfond	110 763	55 233	45 633
HB:s Sverigefond index	139 173	73 800	64 200
Industrivärden	278 400	75 375	75 000
Investor	408 960	69 144	68 800
Andelar i bostadsrättsföreningar	31 500	12 500	12 500
HB:s K065PF 190527	0	0	300 000
#REFERENS!	561 118	504 538	504 538
	<u>1 841 362</u>	<u>1 016 933</u>	<u>1 268 214</u>

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	1 357	1 769
Skattefordran	13 367	17 442
Andra kortfristiga fordringar	0	8 823
	<u>14 724</u>	<u>28 034</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	28 558	20 484
Förutbetald kabel-TV-avgift	8 951	8 823
	<u>37 509</u>	<u>29 307</u>

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken 171.999.258	388 718	115 992
	<u>388 718</u>	<u>115 992</u>

Not 17 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	858 024	858 024
Skuld vid årets slut	858 024	858 024

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. Skuld
Stadshypotek AB	1,80%	2020-01-24	265 174	0	0	265 174
Stadshypotek AB	1,70%	2020-03-27	592 850	0	0	592 850
			<u>858 024</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>858 024</u>

Avgår kortfristig del 0
858 024

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	-3 038	-7 378
Upplupna semlöner	-418	-1 016
Upplupna soc semlöner	-68	-166
Upplupna sociala avgifter	-497	-1 207
Upplupna räntekostnader	-959	-867
Förutb årsavgifter/hyror	-63 515	-48 809
Ber arvode revision	-12 500	-12 500
Uppl fjärrvärme	-33 930	-35 730
Uppl el	-3 251	-7 941
Uppl renhållning	-1 061	-849
Övr uppl kostnader och förutbet intäkter	-21 952	-47 057
	-141 190	-163 520

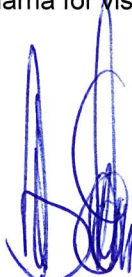
Styrelsen vill till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Östersund den 2020 -

BRF STADSBACKEN



Catharina Andersson



Mats Eriksson



Britt-Marie Jonasson



Roland Modigh

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 10/5 2020



Extern revisor

Kristina Hjelm

Godkänd revisor FAR



Föreningens revisor

Mats Granat

Suppleant

Daniel Vikström

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stadsbacken

Org.nr 793200-1469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stadsbacken för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. 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 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 misstag, 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 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, 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 Brf Stadsbacken för räkenskapsåret 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 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 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.

Ottsjön 10 / 5 2020

Kristina Hjelm
Godkänd revisor FAR