



Org Nr: 702000-3088

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

Org.nr: 702000-3088

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Bäckahästen 1, 2, 3 samt Solsången 4 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	191	7 813
Lokaler	6	129

Föreningens fastigheter är byggda 1937 värdeår 1988-1990.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. För 2019 har ingen höjning planerats.

Genomfört och pågående underhåll

Ombyggnad av piskaltan till takterrass, Stagneliusvägen 30
Stambyte av horisontella avloppsstammar.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2016	Undercentral	Byte av undercentral
2015	Trädgård	Upprustning av trädgård
2015	Tvättstugor	Byte av maskinpark, elektroniskt passersystem i tvättstugorna
2014	Portar/trapphus	Målning och ny armatur i portar, våningsplan och trapphus
2012/2013	Balkong	Balkongrenovering

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15. Vid stämman deltog 29 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Kerstin Janebo	Ordförande
Jan Janonius	Vice ordförande
Turid Heffler	Ledamot, sekreterare
Jan Halén	Ledamot
Johan Lenhoff	Ledamot
Elna Fagerberg	Ledamot
Sofia Bjerling	Ledamot
Viktor Nordell	Ledamot
Lena Lindell	HSB-ledamot
Lise-Lott Andersson	Suppleant
Kerstin Löfving	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elna Fagerberg, Jan Halén, Johan Lenhoff och Turid Heffler.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Turid Heffler, Kerstin Janebo, Jan Janonius och Viktor Nordell. Teckning sker två i förening.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

Revisorer

Gunnar Bergstedt Föreningsvald ordinarie
Barbro Fransson Föreningsvald suppleant
KPMG AB Extern revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Turid Heffler och Kerstin Janebo.

Valberedning

Valberedningen består av Sanna Gustavsson och Alexander Norrman.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 217 (220) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 24 (19) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparen väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	827	827	827	827	827
Totala Intäkter kr/kvm	853	854	849	850	846
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	384	347	317	347	331
Belåning, kr/kvm	4 750	4 466	4 687	5 048	5 358
Räntekänslighet	6%	5%	6%	6%	7%
Drift och underhåll kr/kvm	396	404	426	376	357
Energikostnader kr/kvm	177	175	184	162	154



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		6 772 642
Rörelsekostnader	-	4 899 051
Finansiella poster	-	302 368
Årets resultat		1 571 222

Planerat underhåll	+	415 188
Avskrivningar	+	1 060 503
Årets sparande		3 046 914

Årets sparande per kvm total yta 384

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	302 600	1 399 298	7 587 814	9 135 651	1 322 034
Reservering till fond 2018			148 000	-148 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-415 188	415 188	
Balanserat i ny räkning				1 322 034	-1 322 034
Årets resultat					1 571 222
Belopp vid årets slut	302 600	1 399 298	7 320 626	10 724 873	1 571 222

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	10 724 873
Årets resultat	1 571 222
	12 296 095

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	10 457 685
Årets resultat	1 571 222
Reservering till underhållsfond	-148 000
Ianspråktagande av underhållsfond	415 188
Summa till stämmans förfogande	12 296 095

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	12 296 095
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 772 642	6 781 525
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 144 488	-3 211 876
Övriga externa kostnader	Not 3	-146 620	-203 170
Planerat underhåll		-415 188	-164 531
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-132 252	-136 603
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 060 503	-1 265 864
Summa rörelsekostnader		-4 899 051	-4 982 044
Rörelseresultat		1 873 591	1 799 481
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 529	5 110
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-307 897	-482 557
Summa finansiella poster		-302 368	-477 447
Årets resultat		1 571 222	1 322 034

**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Pågående nyanläggningar

Not 7	53 067 146	54 127 649
Not 8	5 697 235	0
	<u>58 764 381</u>	<u>54 127 649</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

58 764 881 54 128 149**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Placeringskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	75 480	38 874
	605 742	1 177 037
	100 081	0
Not 10	25 690	25 690
Not 11	<u>276 127</u>	<u>124 919</u>
	<u>1 083 120</u>	<u>1 366 520</u>

Kortfristiga placeringar

Not 12 1 300 000 1 000 000

Summa omsättningstillgångar

2 383 120 2 366 520**Summa tillgångar****61 148 000** **56 494 669**

98

**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm**

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	302 600	302 600
Upplåtelseavgifter	1 399 298	1 399 298
Yttre underhållsfond	7 320 626	7 587 814
	<u>9 022 524</u>	<u>9 289 712</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 724 873	9 135 651
Årets resultat	1 571 222	1 322 034
	<u>12 296 095</u>	<u>10 457 685</u>
Summa eget kapital	<u>21 318 620</u>	<u>19 747 397</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>37 719 807</u>	<u>34 469 807</u>
	37 719 807	34 469 807
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 0	1 000 000
Leverantörsskulder	1 278 183	116 513
Skatteskulder	25 948	26 243
Övriga skulder	Not 15 21 409	21 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>784 034</u>	<u>1 113 300</u>
	2 109 574	2 277 465
Summa skulder	39 829 381	36 747 272
Summa eget kapital och skulder	<u>61 148 000</u>	<u>56 494 669</u>

90

v

**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 571 222	1 322 034
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 060 503	1 265 864
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 631 726</u>	<u>2 587 898</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-187 814	60 526
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>832 109</u>	<u>189 034</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 276 021</u>	<u>2 837 457</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-5 697 235</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-5 697 235</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>2 250 000</u>	<u>-1 750 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 250 000</u>	<u>-1 750 000</u>
Årets kassaflöde	-171 214	1 087 457
Likvida medel vid årets början	2 177 037	1 089 580
Likvida medel vid årets slut	2 005 823	2 177 037

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

V. ~



HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,46 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning markanläggningar

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 25 782 453 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm**

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 459 816	6 459 816
Hyror	217 665	201 031
Övriga intäkter	104 585	129 314
Bruttoomsättning	<u>6 782 066</u>	<u>6 790 161</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-9 424	-8 636
	6 772 642	6 781 525
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	421 200	410 504
Reparationer	373 745	502 079
El	210 527	186 744
Uppvärmning	991 876	1 018 303
Vatten	207 095	184 951
Sophämtning	109 206	100 096
Fastighetsförsäkring	99 207	84 658
Kabel-TV och bredband	128 536	127 712
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	295 017	290 815
Förvaltningsarvoden	227 795	266 023
Övriga driftkostnader	80 284	39 991
	3 144 488	3 211 876
Not 3 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	9 073	3 690
Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 534	3 023
Administrationskostnader	54 128	69 047
Extern revision	20 000	20 000
Konsultkostnader	19 875	78 400
Medlemsavgifter	29 010	29 010
	146 620	203 170
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	100 000	100 000
Revisionsarvode	6 000	10 000
Sociala avgifter	26 252	26 603
	132 252	136 603
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	454	265
Ränteintäkter HSB placeringskonto	81	0
Ränteintäkter skattekonto	0	11
Ränteintäkter HSB bunden placering	4 687	4 108
Övriga ränteintäkter	307	726
	5 529	5 110
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	307 897	481 789
Övriga räntekostnader	0	768
	307 897	482 557

K.



HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	72 075 170	72 075 170
Anskaffningsvärde mark	480 608	480 608
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 555 778	72 555 778
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-18 428 129	-17 162 265
Årets avskrivningar	-1 060 503	-1 265 864
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 488 632	-18 428 129
Utgående bokfört värde	53 067 146	54 127 649
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	86 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 369 000	2 369 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 596 000	1 596 000
Summa taxeringsvärde	195 965 000	195 965 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	5 697 235	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 697 235	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	25 690	25 690
	25 690	25 690
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	275 539	124 430
Upplupna intäkter	588	489
	276 127	124 919

**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm****Noter****2018-12-31****2017-12-31**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 12 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm

1 300 000

1 000 000

1 300 000**1 000 000****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	36253207	0,93%	2019-04-28	9 778 000	0
Stadshypotek	291254	0,40%	2019-04-29	7 111 740	0
Stadshypotek	291255	0,40%	2019-04-29	11 673 081	0
Stadshypotek	303746	0,85%	2021-06-30	6 656 986	0
Stadshypotek	316107	0,40%	2019-09-09	2 500 000	0
				37 719 807	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

37 719 807

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

37 719 807

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

46 993 000

46 933 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld

0

1 000 000

Not 15 Övriga skulder

Depositioner

10 800

10 800

Övriga kortfristiga skulder

10 609

10 609

21 409**21 409**

**HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 16** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

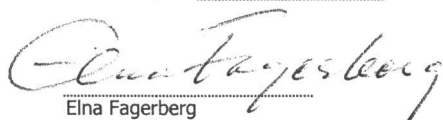
Upplupna räntekostnader	14 237	103 455
Förutbetalda hyror och avgifter	536 584	579 634
Övriga upplupna kostnader	233 213	430 211
	784 034	1 113 300

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 17 **Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den


Elna Fagerberg

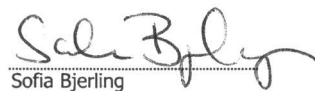

Jan Halén


Jan Jansson



Johan Lenhoff


Kerstin Janebo


Lena Lindell


Sofia Bjerling


Turid Heffler


Viktor Nordell

Vår revisionsberättelse har ^{26.07.2018} lämnats beträffande denna årsredovisning


Gunnar Bergstedt


Knut Heilborn

Av föreningen vald revisor

KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm, org. nr 702000-3088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm 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 och kassaflöde 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på stycket Redovisnings- och värderingsprinciper varav framgår att föreningen valt att klassificera samtliga skulder till kreditinstitut med en bindningstid på ett år eller mindre såsom långfristiga skulder. Detta är inte i linje med tillämpat redovisningsregelverk som om det tillämpats korrekt hade medfört att samtliga skulder till kreditinstitut rätteligen borde ha redovisats som kortfristiga skulder.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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 revisionsd 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Bäckahästen i Stockholm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella 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 överträdelse 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.

Solna den 26 april 2019

KPMG AB



Knut Heilborn

Auktoriserad revisor



Gunnar Bergstedt

Förtroendevald revisor