

Bostadsrättsföreningen Backahusen i Malmö

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Backahusen i Malmö
769624-7126
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Backahusen i Malmö, 769624-7126, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Brice Harel	Ordförande	2020
Patrik Petersson	Ledamot	2020
Addie Ericsson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Monika Kohary	Suppleant	2020
Mats Andersson	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020
--------------------------	----------------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Bågen 22 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 31 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2014. Fastighetens adresser är Torngatan 1-3 samt Lundavägen 41-43.

Föreningen upplåter 31 lägenheter samt 20 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
11	4	15	1

Total tomtarea: 2609 kvm

Total bostadsarea: 1724 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telenor

E.ON

E.ON

Örestads Bevakning

Bredablick Fastighetspartner

Nomor

E.ON

Kone

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal värmesystem

Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 22 659 kr. Inga planerade underhåll har utförts under året. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-03-14 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 339 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 197 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden. ~~AA~~

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år skedde 4 överlåtelser.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 41 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 39 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.


Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 2%.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 544	1 459	1 390	1 258
Resultat efter finansiella poster	29	-220	-219	-208
Förändring av underhållsfond	339	338	85	52
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	109	-139	115	158
Soliditet %	66	66	66	66
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	781	781	741	730
Driftskostnad, kr / kvm	356	378	342	349
Ränta, kr / kvm	178	257	251	253
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	197	196	49	30
Lån, kr / kvm	11 122	11 215	11 308	11 401
Snittränta (%)	1,68	2,29	2,22	2,22

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning. 

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	39 470 000	561 369	-1 308 962	-219 819
Disposition enligt föreningsstämma			-219 819	219 819
Avsättning till underhållsfond		339 000	-339 000	
Årets resultat				28 757
Vid årets slut	39 470 000	900 369	-1 867 781	28 757

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 528 781
Årets resultat före fondförändring	28 757
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-339 000
Summa över/underskott	-1 839 024

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 839 024**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 450 735	1 450 439
Övriga rörelseintäkter	3	92 976	8 934
Summa rörelseintäkter		1 543 711	1 459 373
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5	-636 666	-675 854
Övriga externa kostnader	6	-92 636	-88 755
Personalkostnader	7	-61 110	-52 568
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-418 535	-418 538
Summa rörelsekostnader		-1 208 947	-1 235 715
Rörelseresultat		334 764	223 658
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 053	-443 496
Summa finansiella poster		-306 007	-443 477
Resultat efter finansiella poster		28 757	-219 819
Årets resultat		28 757	-219 819

ma

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	56 866 561	57 283 712
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	1 384
Summa materiella anläggningstillgångar		56 866 561	57 285 096
Summa anläggningstillgångar		56 866 561	57 285 096
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		174	174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	37 527	36 872
Summa kortfristiga fordringar		37 701	37 046
Kassa och bank	12	1 124 903	869 421
Summa omsättningstillgångar		1 162 604	906 467
SUMMA TILLGÅNGAR		58 029 165	58 191 563

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 470 000	39 470 000
Underhållsfond		900 369	561 369
Summa bundet eget kapital		40 370 369	40 031 369
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 867 781	-1 308 962
Årets resultat		28 757	-219 819
Summa fritt eget kapital		-1 839 024	-1 528 781
Summa eget kapital		38 531 345	38 502 588
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	14 498 582	19 174 582
Summa långfristiga skulder		14 498 582	19 174 582
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 676 000	160 000
Leverantörsskulder		13 251	31 644
Övriga skulder		7 710	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	302 277	322 749
Summa kortfristiga skulder		4 999 238	514 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 029 165	58 191 563

pt

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	334 764	223 658
Avskrivningar	418 535	418 538
	753 299	642 196
Erhållen ränta	46	19
Erlagd ränta	-306 053	-443 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	447 292	198 719
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-655	-9 904
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-31 155	76 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten	415 482	265 655
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 858 582	-
Amortering av låneskulder	-5 018 582	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160 000	-160 000
Årets kassaflöde	255 482	105 655
Likvida medel vid årets början	869 421	763 766
Likvida medel vid årets slut	1 124 903	869 421

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

MT

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar 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.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	119 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 347 268	1 347 213
Hyror p-platser/garage	103 467	103 226
Summa	1 450 735	1 450 439

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	83 693	-
Överlåtelseavgifter	4 602	2 276
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 940	1 895
Övriga intäkter	2 741	4 763
Summa	92 976	8 934

AM

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 450	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 774	19 435
VA & sanitet, installationer	5 118	-
Ventilation, installationer	4 937	528
El, installationer	-	1 869
Klottersanering	7 380	1 644
Övrigt	-	-
Summa	22 659	23 476

Not 5 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Teknisk förvaltning	120 608	111 540
Besiktningkostnader	2 628	2 545
Snöröjning	24 631	68 544
Serviceavtal	17 706	9 060
Förbrukningsmaterial	7 476	16 149
El	57 528	51 913
Uppvärmning	150 881	170 496
Vatten och avlopp	69 182	68 927
Avfallshantering	46 685	47 475
Försäkringar	16 412	16 760
Systematiskt brandskyddsarbete	16 063	4 169
Bredband	81 840	82 432
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 368	2 368
Summa	614 007	652 378

Not 6 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	168	90
Tele och post	1 369	1 879
Förvaltningskostnader	69 836	68 581
Revision	17 933	15 284
Bankkostnader	860	1 250
IT-tjänster	1 671	1 671
Övriga externa kostnader	800	-
Summa	92 636	88 755

AA

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	46 500	40 000
Summa	46 500	40 000
Sociala avgifter	14 610	12 568
Summa	61 110	52 568

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	417 151	417 153
Inventarier, maskiner och installationer	1 384	1 385
Summa	418 535	418 538

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	49 640 939	49 640 939
-Mark	9 607 643	9 607 643
Utgående anskaffningsvärden	59 248 582	59 248 582
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 964 870	-1 547 717
	-1 964 870	-1 547 717
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-417 151	-417 153
	-417 151	-417 153
Utgående avskrivningar	-2 382 021	-1 964 870
Redovisat värde	56 866 561	57 283 712
Varav		
Byggnader	47 258 918	47 676 069
Mark	9 607 643	9 607 643
Taxeringsvärden		
Bostäder	33 400 000	27 273 000
Totalt taxeringsvärde	33 400 000	27 273 000
Varav byggnader	24 600 000	22 400 000

MA

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	6 921	6 921
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	6 921	6 921
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 537	-4 152
	-5 537	-4 152
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 384	-1 385
	-1 384	-1 385
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 921	-5 537
Redovisat värde	-	1 384

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	37 527	36 872
Summa	37 527	36 872

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 124 903	869 421
Summa	1 124 903	869 421

Ar

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 676 000	160 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 498 582	640 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	18 534 582
Summa	19 174 582	19 334 582

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	19 174 582	19 334 582
Summa	19 174 582	19 334 582

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek*	1,41%	2020-01-30	4 676 000	-	80 000	4 596 000
Stadshypotek	2,03%	2021-04-30	4 800 000	-	80 000	4 720 000
Stadshypotek	1,79%	2023-04-30	5 000 000	-	-	5 000 000
Stadshypotek	1,52%	2024-04-30	4 858 582	-	-	4 858 582
Summa			19 334 582	-	160 000	19 174 582

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet ligger kvar hos Stadshypotek till en ränta på 1,45%.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	61 110	59 796
Upplupna räntekostnader	51 654	51 102
Förutbetalda intäkter	117 566	115 518
Upplupna revisionsarvoden	17 200	16 000
Upplupna driftskostnader	54 747	80 333
Summa	302 277	322 749

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

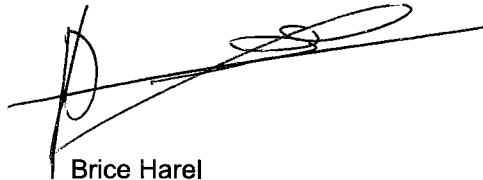
Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	19 858 582	19 858 582
Summa ställda säkerheter	19 858 582	19 858 582

Underskrifter

Malmö, 2020-04-17



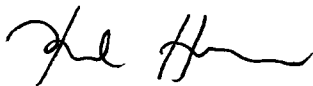
Brice Harel
Styrelseordförande

Patrik Petersson



Agneta Ericsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28
Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Backahusen i Malmö
Org.nr. 769624-7126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Backahusen i Malmö för år 2019.

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 2019 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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. *MT*

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 Brf Backahusen i Malmö för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 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 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 vi 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 vår 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.

Malmö den 28 april 2020

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

Rapport från bokslutsrevision 2019

Till styrelsen i Bostadsrättsföreningen Backahusen i Malmö.

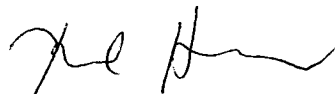
Nedan är vår sammanställning av väsentliga iakttagelser från årets bokslutsrevision. Inriktningen och omfattningen på vår revision baseras på en riskbedömning om inom vilka områden det är störst risk för att fel i redovisningen uppstår. Det innebär att vår granskning inte omfattar samtliga typer av transaktioner och redovisningsrutiner.

Kontakta mig gärna om det är något som ni önskar mer detaljer kring eller vill diskutera.

Område	Iakttagelse	Förbättringsförslag/	Klass
Föreningens utveckling och eget kapital	Föreningen har per 2019-12-31 ett negativt fritt eget kapital som uppgår till ca 1,8 mkr. Vi har dock noterat en positiv förändring där föreningen lyckats vända de senaste årens negativa trend med negativa resultat, och gör detta år en vinst.	Vi är medvetna om att föreningen fortfarande är relativt ny men vill ändå betona vikten av att styrelsen löpande arbetar med budget samt långsiktig planering för att kunna förbättra föreningens fria egna kapital.	A
Attestrutin	Vid granskning av föreningens utlägg noterade vi att vissa utlägg attesteras av samma person som gjort utlägget.	Vår rekommendation är att föreningen har som rutin att personen som gjort utlägget inte attesterar sitt eget utlägg.	B

Malmö den 28 april 2020

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Klassificering

- A = Mycket viktig – behöver hanteras/ändras omgående
- B = Viktigt (brådskande) – behöver hanteras/ändras inom kort
- C = Viktigt (ej brådskande) – behöver hanteras vid lämpligt tillfälle
- D = Ett gott råd – ändra om ni anser det lämpligt
- RB = Upplysning i revisionsberättelsen

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

