

Bostadsrättsföreningen Backahusen i Malmö

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Backahusen i Malmö

769624-7126

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

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 2020.

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	2021
Patrik Petersson	Ledamot	2021
Addie Ericsson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Monika Kohary	Suppleant	2021
Behrooz Taleb	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021
--------------------------	----------------------	------

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 1-5 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:	2 609 kvm
Total bostadsarea:	1 724 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-01-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Medlemsinformation

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

Väsentliga avtal

Tomelilla trädgårdstjänst
Telenor
E.ON
E.ON
Örestads Bevakning
Bredablick Förvaltning
Anticimex
E.ON
Kone
Bravida

Trädgårdstjänster
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Jour
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal värmesystem
Serviceavtal hissar
Serviceavtal ventilation

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 35 195 kr. Inga planerade underhåll har utförts under året. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-03-14 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 345 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 200 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 september 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Det är styrelsens bedömning att utbrottet av Covid-19 inte haft någon väsentlig negativ effekt på föreningens resultat. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 4 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 39 medlemmar.
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 40 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>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 585	1 544	1 459	1 390
Resultat efter finansiella poster	10	29	-220	-219
Förändring av underhållsfond	345	339	338	85
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	82	109	-139	115
Soliditet %	67	66	66	66
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	797	781	781	741
Driftskostnad, kr / kvm	366	356	378	342
Ränta, kr / kvm	188	178	257	251
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	200	197	196	49
Lån, kr / kvm	11 029	11 122	11 215	11 308
Snittränta (%)	1,70	1,60	2,29	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	900 369	-1 867 781	28 757
Disposition enligt föreningsstämma			28 757	-28 757
Avsättning till underhållsfond		345 000	-345 000	
Årets resultat				9 957
Vid årets slut	39 470 000	1 245 369	-2 184 024	9 957

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 839 024
Årets resultat före fondförändring	9 957
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-345 000
Summa över/underskott	-2 174 066

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 174 066**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 486 318	1 450 735
Övriga rörelseintäkter	3	99 066	92 976
Summa rörelseintäkter		1 585 384	1 543 711
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5	-665 736	-636 666
Övriga externa kostnader	6	-106 251	-92 636
Personalkostnader		-62 215	-61 110
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-417 150	-418 535
Summa rörelsekostnader		-1 251 352	-1 208 947
Rörelseresultat		334 032	334 764
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 152	-306 053
Summa finansiella poster		-324 075	-306 007
Resultat efter finansiella poster		9 957	28 757
Årets resultat		9 957	28 757

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,17	56 449 411	56 866 561
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		56 449 411	56 866 561
Summa anläggningstillgångar		56 449 411	56 866 561
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		174	174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	40 937	37 527
Summa kortfristiga fordringar		41 111	37 701
<i>Kassa och bank</i>	12	1 437 500	1 124 903
Summa omsättningstillgångar		1 478 611	1 162 604
SUMMA TILLGÅNGAR		57 928 022	58 029 165

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 470 000	39 470 000
Underhållsfond		1 245 369	900 369
Summa bundet eget kapital		40 715 369	40 370 369
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 184 024	-1 867 781
Årets resultat		9 957	28 757
Summa fritt eget kapital		-2 174 067	-1 839 024
Summa eget kapital		38 541 302	38 531 345
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	14 294 582	14 498 582
Summa långfristiga skulder		14 294 582	14 498 582
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 720 000	4 676 000
Leverantörsskulder		66 522	13 251
Skatteskulder		1 625	-
Övriga skulder		7 710	7 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	296 281	302 277
Summa kortfristiga skulder		5 092 138	4 999 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 928 022	58 029 165

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	334 032	334 764
Avskrivningar	417 150	418 535
	751 182	753 299
Erhållen ränta	77	46
Erlagd ränta	-324 152	-306 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	427 107	447 292
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 410	-655
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	48 900	-31 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	472 597	415 482
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	4 858 582
Amortering av låneskulder	-160 000	-5 018 582
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-160 000	-160 000
Årets kassaflöde	312 597	255 482
Likvida medel vid årets början	1 124 903	869 421
Likvida medel vid årets slut	1 437 500	1 124 903

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

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

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	Avskrivna

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 374 417	1 347 268
Hyror p-platser/garage	111 901	103 467
Summa	1 486 318	1 450 735

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	83 707	83 693
Överlåtelseavgifter	9 444	4 602
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 629	1 940
Övriga intäkter	4 286	2 741
Summa	99 066	92 976

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 418	3 450
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 355	1 774
Övrigt, gemensamma utrymmen	11 250	-
VA & sanitet, installationer	-	5 118
Värme, installationer	1 038	-
Ventilation, installationer	1 038	4 937
Klottersanering	-	7 380
Övrigt	8 096	1
Summa	35 195	22 660

Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Teknisk förvaltning	163 448	120 608
Besiktningkostnader	1 618	2 628
Bevakningskostnader	1 869	-
Snöröjning	13 063	24 631
Serviceavtal	34 102	17 706
Förbrukningsmaterial	5 061	7 476
Övriga utgifter för köpta tjänster	497	-
El	45 056	57 528
Uppvärmning	147 872	150 880
Vatten och avlopp	75 665	69 182
Avfallshantering	38 635	46 685
Försäkringar	17 067	16 412
Systematiskt brandskyddsarbete	2 381	16 063
Bredband	81 840	81 840
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 368	2 368
Summa	630 541	614 006

Not 6 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	1 051	168
Tele och post	1 705	1 369
Förvaltningskostnader	82 847	69 836
Revision	17 023	17 933
Bankkostnader	954	860
IT-tjänster	1 971	1 671
Övriga externa kostnader	700	800
Summa	106 251	92 636

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	47 300	46 500
Utbildning	1 369	-
Summa	48 669	46 500
Sociala avgifter	13 546	14 610
Summa	62 215	61 110

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	417 150	417 151
Inventarier, maskiner och installationer	-	1 384
Summa	417 150	418 535

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	49 640 939	49 640 939
-Mark	9 607 643	9 607 643
Utgående anskaffningsvärden	59 248 582	59 248 582
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 382 021	-1 964 870
	-2 382 021	-1 964 870
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-417 150	-417 151
	-417 150	-417 151
Utgående avskrivningar	-2 799 171	-2 382 021
Redovisat värde	56 449 411	56 866 561
<i>Varav</i>		
Byggnader	46 841 768	47 258 918
Mark	9 607 643	9 607 643
Taxeringsvärden		
Bostäder	33 400 000	33 400 000
Totalt taxeringsvärde	33 400 000	33 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>24 600 000</i>	<i>24 600 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	6 921	6 921
Utgående anskaffningsvärden	6 921	6 921
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-6 921	-5 537
	-6 921	-5 537
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-1 384
	-	-1 384
Utgående avskrivningar	-6 921	-6 921
Redovisat värde	-	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	40 937	37 527
Summa	40 937	37 527

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 437 500	1 124 903
Summa	1 437 500	1 124 903

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 720 000	4 676 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 294 582	14 498 582
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	19 014 582	19 174 582

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	19 014 582	19 174 582
Summa	19 014 582	19 174 582

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,45 %	2025-01-30	4 596 000	-	80 000	4 516 000
Stadshypotek	2,03 %	2021-04-30	4 720 000	-	80 000	4 640 000
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			19 174 582	-	160 000	19 014 582

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	62 161	61 110
Upplupna räntekostnader	53 838	51 654
Förutbetalda intäkter	134 191	117 566
Upplupna revisionsarvoden	17 200	17 200
Upplupna driftskostnader	28 891	54 747
Summa	296 281	302 277

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det är styrelsens bedömning att utbrottet av Covid-19 inte kommer ha en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	19 858 582	19 858 582
Summa ställda säkerheter	19 858 582	19 858 582

Underskrifter

Malmö, 2021- -

Brice Harel
Styrelseordförande

Patrik Petersson

Addie Ericsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -
Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Michel Martin Harel Brice

ea385ec2-c6da-475d-b39c-504ede2f1166 - 2021-05-18 20:56:33 UTC +03:00
BankID - 5dca814c-439e-4c8c-80e1-c6d2100cc794 - SE

ERICSON ADDIE

90355bb2-1b35-4d2f-b7c8-06ce2d2bc99e - 2021-05-18 22:06:27 UTC +03:00
BankID - ab2493a5-4a31-42cc-9f8f-61c619fb624f - SE

PETERSSON PATRIK

10967012-9378-4509-a74c-0272adf926fd - 2021-05-18 23:41:39 UTC +03:00
BankID - 51804953-d4c0-46ab-8985-c1f14dc61014 - SE

HANSSON BOEL

d80113b3-3824-4289-8fae-5a7933a17729 - 2021-05-19 15:19:47 UTC +03:00
BankID - 5d31601c-7b95-4da8-aeef-cd75e252dab7 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Backahusen för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisorssed 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.

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 BoKlok Sagostunden för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 19 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	r1dNRUzYd-rJMtVRIMFO
Document	RB Backahusen 2020.pdf
Pages	2
Sent by	Andrej Cvetanovski

Signing parties

Boel Hansson	boel.hansson@se.gt.com	Action: Sign	Method: Email
---------------------	------------------------	--------------	---------------

Activity log

E-mail invitation sent to boel.hansson@se.gt.com
2021-05-19 11:45:58 CEST,

Clicked invitation link Boel Hansson
Amazon CloudFront,2021-05-19 14:19:03 CEST,IP address: 88.131.44.131

Document signed by Boel Hansson
2021-05-19 14:19:14 CEST,IP address: 88.131.44.131

boel.hansson@se.gt.com

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



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 ianspråk tas 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

