

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BÄCKAHAGEN

Org.nr 769619-7834

2019-01-01 - 2019-12-31



Detta material är framtaget av Crendo Fastighetsförvaltning AB, på uppdrag av styrelsen.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i bostadsrätt har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom att delta på föreningsstämman, har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På stämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättsinnehavare har man nyttjanderätt till sin bostad i obegränsad tid. Som innehavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick samt bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring och föreningen svarar för bostadsrättstillägget. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Revisionsberättelse	

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bäckahagen får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun i Hallands län.

Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade den 12 juli 2010 fastigheten Bäckagård 1:153 från Halmstads Fastighets AB. På fastigheten finns uppfört 14 bostadshuskroppar med totalt 54 lägenheter, en ekonomibygnad samt två garagelängor. Byggnaderna är uppförda 1978 och fastighetens adress är Bildhuggarevägen 1-57, 61-111, Halmstad. Föreningen tillträdde fastigheten den 16 augusti 2010.

Lägenhetsfördelning

2 rok	4 st	Garageplatser	36 st
3 rok	9 st		
4 rok	41 st		

Total bostadsarea: 5 514 kvm

Total tomtareal: 20 402 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina försäkringar i Halmstad.

Bostadsrättstillägget tecknas av föreningen gemensamt. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlemmarna var för sig.

Årsavgifter

Föreningens årsavgift för 2019 uppgår till ca 393 kr/kvm/år.

Överlåtelser

Under verksamhetsåret har 5 (1) överlåtelser skett. Utav 54 lägenheter är 52 stycken upplåtna med bostadsrätter och 2 stycken med hyresrätter.

Avtal

Crendo Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk och teknisk förvaltning, snöröjning & halkbekämpning samt tvättstuga
E.ON	El
Dina Försäkringar Halmstad	Försäkring
HEM	Sophantering och el
Birger Bäckmark	Varmvattenberedare
Ventilationsservice	Takfläktar, ventilation
Lås & Larm	Låsservice
Halmstad Stadsnät	Upplåtelseavtal fiber
Anticimex	Boendemiljö
BRFNET	Hemsida
SnickarTeamet	Reparation och underhåll
FSD	Brandsyn
Baker Tilly	Revisor
ComHem	Fiber-TV
Bygg & Besiktningsbyrån	Kontroller & besiktningar
Elhjältarna	Elektriskt underhåll
Bostadsrätterna	Rådgivning till föreningars styrelse samt utbildning
SanSac	Avfallshantering
Agne Eriksson Byggnadsplåtslageri	Reparation och underhåll
KZ Service & Städ	Städning

Celander Halland AB
Skedala Transport
CopyDax
Garageportexperten Sverige AB
Avfuktningsteknik Halland AB
JFS Kyl Halmstad
Stena Recycling
Svensk Villa Besiktning
Halmstads Brandservice
Savelife i Hstd AB
Getinge Mattcenter
Stockholms Elbolag
Polygon Sverige AB
Ocab Sanering AB
Kökscentrum

Målningsarbeten
Komposthantering
Service av kopiatorer
Portar
Kontroller och besiktningar
Service luftpumpar
Hyra container
Kontroller & besiktningar
Kontroll brandvarnare & släckare
Kurser i HLR
Golv
El
Kontroller och besiktningar
Sanering
Vitvaror

STYRELSE, REVISORER OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	*vald t.o.m.
Håkan Ripa	Ordförande	Stämman	2021
Kjell Leksell	Kassör	Stämman	2021
Sara Boslander	Sekreterare	Stämman	2020
Åsa Jönsson	Ledamot	Stämman	2020
Caroline Persson	Ledamot	Stämman	2021

Styrelsesuppleanter

Mårten Lundqvist	Suppleant	Stämman	2020
Christina Eriksson	Suppleant	Stämman	2020
Jörgen Binnefors	Suppleant	Stämman	2020

Revisorer

Jan Carlsson, Baker Tilly KB	Auktoriserad revisor	Stämman
------------------------------	----------------------	---------

Revisorssuppleant

Ann-Marie Sjöo-Ekström, Baker Tilly KB	Auktoriserad revisor	Stämman
--	----------------------	---------

Valberedning

Malin Andréasson Sonesson	Sammanställande	Stämman	2020
Peter Forsén		Stämman	2020
Anders Holmsten		Stämman	2020
Johan Antonsson		Stämman	2020

*Med vald t.o.m. menas till ordinarie föreningsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av 2 ledamöter i förening.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under 2019 har föreningen genomfört ett antal projekt och finansieringen av dessa har klarats med egna medel. Nedan följer en redogörelse över projekt, aktiviteter mm.

Projekt

I linje med föreningens kontinuerliga kontroll av våra tak har följande gjorts:

- Stickprovsbesiktningar av vindar under 2019 har gjorts av Svensk Villa Besiktning AB och inga större anmärkningar har noterats. Under 2020 kommer ytterligare stickprovsbesiktningar av vindar att genomföras. Denna typ av besiktning kommer att fortgå för att hålla oss uppdaterade om våra tak, i syfte att säkerställa standarden.
- Under våren 2019 gjorde Agne Eriksson Byggnadsplåtslageri AB en översyn av alla bostadshusens kupor med byte av fogmassor vid sidolister samt byte av tätband på fläkthuvor och takluckor.

Övrigt

- Svensk Villa Besiktning AB har under våren 2019 anlåtts av styrelsen för att bistå i arbetet med samordna samt besiktiga olika aktörers arbete vid t.ex. underhållsmålning och andra projekt. SVB har också i nära samarbete med styrelsen gått igenom vår underhållsplan inför det närmaste året och bistår framöver löpande med uppdateringar. Detta är ett arbete som kommer att fortlöpa under 2020 allt för att vi ska bibehålla underhållet i en jämn och lugn takt och med kvalitet.
- Under 2019 har underhållsmålning genomförts med tre (3) husblock, adress 61 till 77. Detta är ett projekt som kommer att genomföras under en cykel om sju (7) år. Efter dessa sju (7) år har alla fjorton (14) bostadshusens husblock blivit målade inkl. husblock för förvaltningsbyggnaden. Under arbetets gång byts samtidigt dålig panel. Samtidigt har Celander provmålade några plana ytor på 1½-planshusen takkupor för att se om vi får ett fullvärdigt utfall med färg som fäster och ger ett bra skydd ett antal år framöver. Reklamation gjordes på målningen 2018 som Celander utförde och där färg släppt, arbetet med att måla dessa ytor kommer att återupptas under 2020 om provmålningen blir godkänd efter besiktning.
- Stickprovskontroll av avloppsledningar samt filmning är gjord av Svensk Villa Besiktning AB i samarbete med Slamsugningstjänst AB. Resultatet visar på att ledningarna är i gott skick och att alla skarvar är korrekt monterade. Orsaken till att det inbland förekommer stopp i köksavloppsledningarna i området är att matfett som hamnar i ledningarna snabbt kyls av och stelnar. Boende har fått extra information om hur man undviker detta i månadsutskicken.

- Crendo fick i uppdrag av föreningen att utföra radonmätning i samtliga bostäder vilket är ett krav enligt miljöbalken. Resultatet av radonmätningen har delgivits varje boende under 2019 och för bostäder gäller riktvärdet 200Bq/m³ (becquerel per kubikmeter), våra uppmätta värden ligger långt under riktvärdet 200.
- Samlingslokalen i förvaltningsbyggnaden har fått nya golv och väggar samt tak har målats.

Avtal

- Nytt avtal med Dina Försäkringar som gäller till och med 2020-03-31
- Nytt avtal med Handelsbanken gällande lån som har villkorsperiod på 5 år med räntesats 1,17%
- Nytt avtal med Anticimex till och med 2021-08-15
- Nytt avtal med Stockholms Elbolag AB till och med 2022-10-13

Aktiviteter

- Föreningens årliga årsstämma hölls lördagen den 19 maj i Bäckastugan. Trettio (30) stycken hushåll inklusive två (2) fullmakter var representerade under årsstämman.
- Styrelsen har som mål att hålla ett styrelsemöte varje månad, förutom under semesterperioden. Under gällande räkenskapsår har styrelsen haft tio (10) styrelsemöten samt ett (1) separat budgetmöte.
- Våra städdagar, som oftast genomförs en gång under våren och en gång under hösten, är ett ypperligt tillfälle att umgås tillsammans samtidigt som vi gör lite nytta. Med de jobb som utförs under städdagarna sparar vi pengar på sådant som vi annars varit tvungna att köpa in. Vårstädningen hade vi söndagen den 2 juni där vi också hade tillgång till en container som vi fyllde, höststädningen genomfördes söndagen den 13 oktober.
- Tisdagen den 19/2 genomfördes ytterligare en kurs i HLR = hjärt - lungräddning i Bäckastugan i samarbete med Savelife. Hjärtstartare finns sedan tidigare i tvättstugans entré.
- Antal ärenden som har behandlats under 2019 är ca femtio (50) stycken. Medlemmarna har fått information om att man ska använda sig av ärendehantering på hemsidan. Detta underlättar arbetet med ärendehantering och dessutom dokumenteras allt. Vidare kan nämnas att sedan föreningen bildades 2010 har de sittande styrelserna behandlat ca 400 ärenden.
- Uthyrningsgraden av lägenheten och samlingslokalen har varit hög under året.

Försäljningar

- En av våra två (2) hyresgäster flyttade ut under våren 2019 och bostaden blev tillgänglig för föreningen den (1) juli. Svensk Villa Besiktning AB fick i uppdrag av styrelsen att bistå oss med besiktning av husets standard inför försäljningen bistå oss med renoveringern. Försäljningen planerades att ske under januari månad 2020. Försäljningen blev av i februari 2020 med ett försäljningspris på 3 590 000 kr vilket innebar ett pris per kvm med 29 596 kr.
- Under 2019 har fyra (4) stycken boende sålt sina lägenheter med ett sammanlagt försäljningspris på 11 980 000 Snittpris per kvm för dessa försäljningar blev 28 316 kr/kvm.

Ekonomi och fastighet

Årets resultat uppgår till -1 253 tkr (-1 094 tkr). I resultatet ingår avskrivningar med 681 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -572 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässigt värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt (TSEK)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 169	2 173	2 107	2 088
Resultat efter finansiella poster	-1 253	-1 094	-295	-651
Eget kapital och skulder	54 853	55 682	56 569	56 959
Taxeringsvärde	59 242	59 242	45 977	45 977
varav byggnad	37 480	37 480	25 727	25 727

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Soliditet	65%	66%	67%	68%
Årsavgift/kvm BOA, kr	393	394	382	379
Bankskuld/kvm BOA, kr	3 310	3 310	3 310	3 310
Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde)	31%	31%	40%	40%
Avsättning underhållsfond/kvm BTA, kr	24,7	24,7	24,7	24,7
Avskrivning/kvm BTA, kr	33	33	33	33

Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Resultat
Vid årets början	40 185 762	756 000	-4 052 268
Förändring av underhållsfond		0	0
Avsättning underhållsfond		503 000	-503 000
Årets resultat			-1 253 204
Vid årets slut	40 185 762	1 259 000	-5 808 472
Summa Eget kapital			35 636 290

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserade resultat	-4 052 268
Årets resultat före fondförändring	-1 253 204
Årets avsättning till underhållsfond	-503 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	0

Ansamlad förlust -5 808 472

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning -5 808 472

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning		2 168 875	2 173 474
Övriga rörelseintäkter		357	361
Summa rörelseintäkter m.m.	2	2 169 232	2 173 835
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll	3	-1 268 324	-1 141 776
Driftkostnader	4	-1 005 160	-997 739
Övriga externa kostnader	5	-83 765	-75 199
Personalkostnader	6	-130 198	-123 529
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	7,9,10	-681 215	-681 215
Summa rörelsekostnader		-3 168 661	-3 019 458
Rörelseresultat		-999 430	-845 623
Finansiell poster			
Övriga ränteintäkter		11	14
Räntekostnader	8	-253 785	-248 351
Summa finansiella poster		-253 774	-248 337
Resultat efter finansiella poster		-1 253 204	-1 093 960
Årets resultat		-1 253 204	-1 093 960
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till underhållsfond		-503 000	-503 000
Årets ianspråkstagande		0	250 000
Förändring underhållsfond		-503 000	-253 000
Resultat efter fondförändring		-1 756 204	-1 346 960

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	49 149 845	49 610 673
Inventarier	10	3 218 081	3 438 468
Summa materiella anläggningstillgångar		52 367 925	53 049 140
Summa anläggningstillgångar		52 367 925	53 049 140
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		1 569	1 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	46 247	51 949
Summa kortfristiga placeringar		47 816	53 587
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 437 344	2 579 686
Summa kassa och bank		2 437 344	2 579 686
Summa omsättningstillgångar		2 485 160	2 633 273
SUMMA TILLGÅNGAR		54 853 085	55 682 413

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 185 762	40 185 762
Underhållsfond		1 259 000	756 000
Summa bundet eget kapital		41 444 762	40 941 762
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 052 268	-2 705 308
Årets resultat		-1 253 204	-1 093 960
Årets avsättning till underhållsfond		-503 000	-503 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond		0	250 000
Summa fritt eget kapital		-5 808 472	-4 052 268
Summa eget kapital		35 636 290	36 889 494
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	18 250 000	18 250 000
Summa långfristiga skulder		18 250 000	18 250 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 789	79 577
Övriga skulder		136 147	126 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	751 859	337 192
Summa kortfristiga skulder		966 795	542 919
Summa skulder		19 216 795	18 792 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 853 085	55 682 413

Notförteckning

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fastighetsskatt - Fastighetsavgift

För 2019 uppgår fastighetsavgiften till 8 049 kr per bostadsrätt, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Skatteverket har genom ett ställningstagande angivit att ränteintäkter är skattepliktiga och ska tas upp som inkomst av näringsverksamhet och beskattas. Frågan har prövats av Högsta förvaltningsdomstolen som under 2010 slog fast att en äkta bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Inkomstskatten uppgår till 21,4 % på skattepliktig inkomst.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	75 år
Standardförbättringar, ytterdörrar	Linjär	20 år
Inventarier: Värmepumpar	Linjär	10 år
Inventarier: Varmvattenberedare	Linjär	20 år
Inventarier: Fönster	Linjär	50 år
Inventarier: Tvättutrustning	Linjär	10 år
Inventarier: Markanläggning	Linjär	15 år

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande arbete som inte finns med i underhållsplanen. Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

Avsättning enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

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

Belopp i kr om inget annat anges.

	2019-01-01	2018-01-01
Not 2 Rörelseintäkter m.m.	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter	1 862 079	1 825 569
Hysesintäkter	306 796	347 906
Övriga intäkter	357	361
	<u>2 169 232</u>	<u>2 173 835</u>

Not 3 Reparation och underhåll

Löpande reparationer och underhåll

Reparation Vatten/avlopp	10 808	4 614
Reparation Värme - service luftpumpar hyresgäster	0	1 600
Reparation Tvättstuga	4 464	5 799
Reparation Garage	0	12 387
Reparation Gemensamma utrymmen	0	7 041
Reparation el förvaltningsbyggnad	0	11 200
Reparation Belysning	1 283	519
Reparation Tak	0	7 444
Reparation Mark	0	2 050
Reparation av adress 91 inför försäljning	744 748	0
Underhåll Bostad	23 308	26 186
Underhåll Lås och nycklar	0	575
Underhåll Lokaler	0	3 112
Reparation & underhåll (service) kopiator	2 766	0
	<u>784 611</u>	<u>82 527</u>

Planerade reparationer och underhåll

Syllbyte	0	14 971
Undersökning för eventuella syllbyte	6 550	9 409
Planerat underhåll brandsäkerhet	1 519	3 493
Målning fast. 7 år	230 431	206 600
Hängrännor	9 375	0
Byte av panel höga gavlar med impregnerade reglar	1 100	144 030
Reparation och underhåll miljöstation kärl	1 462	25 155
Plåtarbeten	121 475	46 295
Reparation Vind/yttertak	0	18 662
Tätn lufrör bostad	0	6 798
Elcentraler med jordfelsbrytare och automatsäkringar i alla lägenheter	2 750	429 023
Isolering av vind samt sanering	2 400	62 039
Underhåll switchar	0	1 084
Byte dörrar förvaltningsbyggnad	0	35 200
Ren, lgh och samling	61 910	0
Kontroll av stammar & filmning	17 603	0
Takfläktsbyte	5 840	0
Besiktning	7 327	7 490
Energideklaration	0	24 000
Radonmätning	11 205	25 000
	<u>480 947</u>	<u>1 059 249</u>

Totalt Reparationer och underhåll

1 265 558 1 141 776

	2019-01-01	2018-01-01
Not 4 Driftkostnader	2019-12-31	2018-12-31
Teknisk förvaltning	100 800	98 712
Städning	27 217	26 808
Ekonomisk förvaltning	62 026	53 194
Fastighetsskötsel	23 198	14 522
Snöröjning	24 428	15 138
Elförbrukning	65 655	63 338
Vatten och avlopp	24 804	27 858
Renhållning	111 687	104 900
Fastighetsnära insamling	23 327	23 807
Kabel-tv	76 093	80 459
Fastighetsskatt	419 655	411 360
Återbetald fastighetsskatt avseende 2017	-32 837	0
Försäkringspremier	79 107	77 643
	<u>1 005 160</u>	<u>997 739</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förbrukningsmaterial	3 919	4 965
Kontorsmaterial	4 241	6 513
Övrig förvaltningskostnad	3 790	5 800
Revisionsarvode	25 500	22 500
Sammankomster	2 336	1 654
ADB-tjänster samt hemsida	5 426	5 416
Bankkostnader	2 960	2 090
Uppvaktning o gåvor	2 254	1 614
Övriga externa kostnader	33 339	24 648
	<u>83 765</u>	<u>75 199</u>

Not 6 Personalkostnader

Styrelsearvode - fast	81 039	79 600
Styrelsearvode - rörligt	12 800	15 400
Sociala avgifter	29 484	28 529
Utbildning	6 875	0
	<u>130 198</u>	<u>123 529</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar

Byggnader och mark	460 828	460 828
Inventarier	220 387	220 387
	<u>681 215</u>	<u>681 215</u>

Not 8 Räntekostnader

Räntekostnader för fastighetslån	252 423	248 351
Övriga räntekostnader	1 362	0
	<u>253 785</u>	<u>248 351</u>

Not 9 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde		
Vid årets början		
Byggnader	24 073 729	24 073 729
Standardförbättringar, ytterdörrar	670 133	670 133
Markanläggningar	993 227	993 227
Mark	27 146 971	27 146 971
Årets anskaffningar		
Markanläggningar	0	0
Summa anskaffningsvärden	52 884 060	52 884 060
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-3 273 387	-2 812 559
Årets avskrivningar	-460 828	-460 828
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 734 215	-3 273 387
Restvärde vid årets slut enligt plan	49 149 846	49 610 673
Varav		
Byggnader	20 771 908	21 133 014
Standardförbättringar, ytterdörrar	502 598	536 105
Markanläggningar	728 368	794 583
Mark	27 146 971	27 146 971
Restvärde vid årets slut enligt plan	49 149 845	49 610 673
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	37 480 000	37 480 000
Mark	21 762 000	21 762 000
	59 242 000	59 242 000

Not 10 Inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Anskaffningsvärde		
Vid årets början		
Luftvärmepumpar	981 287	981 287
Varmvattenberedare	394 182	394 182
Fönster	3 151 107	3 151 107
Hjärtstartare	21 250	21 250
Tvättutrustning	303 479	303 479
Vitvaror i hyreslägenhet	9 550	9 550
Årets anskaffningar		
Vitvaror i hyreslägenhet	0	0
Summa anskaffningsvärden	4 860 855	4 860 855
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 422 387	-1 202 000
Årets avskrivningar luftvärmepumpar	-98 000	-98 000
Årets avskrivningar varmvattenberedare	-20 000	-20 000
Årets avskrivningar fönster	-63 014	-63 014
Årets avskrivningar hjärtstartare	-4 250	-4 250
Årets avskrivningar tvättutrustning	-30 348	-30 348
Årets avskrivningar vitvaror i hyreslägenhet	-4 775	-4 775
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 642 774	-1 422 387
Restvärde vid årets slut enligt plan	3 218 081	3 438 468
Varav		
Luftvärmepumpar	131 481	229 481
Varmvattenberedare	220 273	240 273
Fönster	2 679 990	2 743 004
Hjärtstartare	4 250	8 500
Tvättutrustning	182 087	212 435
Vitvaror i hyreslägenhet	0	4 775
Restvärde vid årets slut enligt plan	3 218 081	3 438 468

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	26 973	26 801
Kabel-TV avgift	19 274	19 238
Övrigt	0	5 910
	<u>46 247</u>	<u>51 949</u>

Not 12 Kassa och bank

Kassa	389	389
Handelsbanken	2 436 955	2 579 297
	<u>2 437 344</u>	<u>2 579 686</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta f.n.	Bundet t.o.m.	Ing. skuld	Förändring	Utg. skuld
Stadshypotek 270152	1,17%	2024-04-30	6 387 500	0	6 387 500
Stadshypotek 173442	1,46%	2022-10-30	6 387 500	0	6 387 500
Stadshypotek 88211	1,60%	2021-04-30	5 475 000	0	5 475 000
			<u>18 250 000</u>	<u>0</u>	<u>18 250 000</u>

Kortfristig del av skulden	0
Långfristig del av skulden	18 250 000
Total skuld vid årets slut	<u>18 250 000</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	42 391	41 746
Upplupna avgifter och hyror januari 2020 (2019)	140 773	158 731
Upplupet revisionsarvode	23 000	20 000
Upplupen städkostnad	2 133	2 067
Upplupen elkostnad	16 374	12 914
Upplupen renhållningskostnad	11 040	10 453
Upplupen kostnad för vatten och avlopp	6 333	5 990
Upplupen kostnad vind/yttertak	0	16 625
Upplupen kostnad elcentraler	0	42 698
Upplupen kostnad brandsäkerhet	0	1 356
Upplupet arvode Credo	3 484	24 000
Upplupet underhåll bostad	2 650	0
Upplupet konsultarvode	1 200	0
Upplupet reparation Bildhv 91 inför försäljning	500 968	0
Upplupet övrigt	1 513	612
	<u>751 859</u>	<u>337 192</u>

Not 15 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2019-12-31

2018-12-31

23 750 000

23 750 000

23 750 000

23 750 000

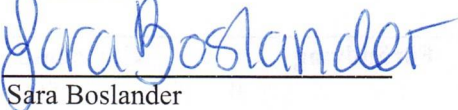
Halmstad den 16/6 2020

Bostadsrättsföreningen Bäckahagen

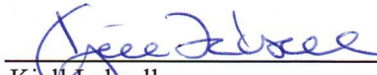


Håkan Ripa

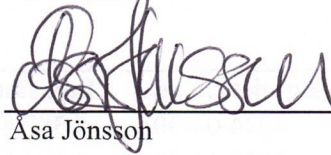
Ordförande



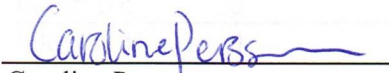
Sara Boslander



Kjell Leksell

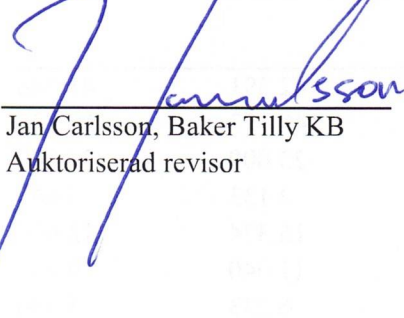


Åsa Jönsson



Caroline Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/6 2020



Jan Carlsson, Baker Tilly KB

Auktoriserad revisor

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-1 253 204	-1 093 960
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	681 215	681 215
	<u>-571 989</u>	<u>-412 745</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-571 989	-412 745
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	5 772	34 676
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	423 876	207 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital	-142 342	-170 856
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Vitvaror i lägenhet	0	0
Markanläggning	0	0
Tvättutrustning	0	0
Hjärtstartare	0	0
Kassaflöde från investeringar i fastigheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av skuld	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-142 342	-170 856
Likvida medel vid årets början	2 579 686	2 750 541
Likvida medel vid årets slut	2 437 344	2 579 685

Jan Carlsson
Baker Tilly Halmstad KB
Bohusgatan 4
302 38 Halmstad

Halmstad

Ledningens uttalande till bolagets revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Brf Bäckahagens årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2019-12-31¹ som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva:

Årsredovisning

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att årsredovisningen ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närståenderrelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats. Vi bekräftar att vi lämnat er information om de möjliga effekterna av COVID-19 på vår verksamhet och att dessa är tillräckligt informerade om i årsredovisningen och i not till denna.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionen
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.

¹ När en revisor lämnar en revisors rapport för mer än en period, justerar han eller hon datumet så att brevet gäller alla de perioder som revisors rapport omfattar.


- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar, förordningar och föreskrifter vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder Brf Bäckahagen med redovisnings- och rådgivningstjänster för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.



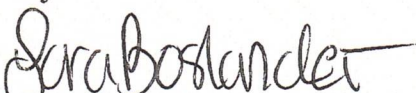
Håkan Ripa



Åsa Jönsson



Kjell Leksell



Sara Boslander



Caroline Persson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bäckahagen

Org.nr. 769619-7834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bäckahagen för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bäckahagen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad den 10/6

Jan Carlsson

Auktoriserad revisor

