

Brf Backahusen i Malmö

Org.nr 769624 - 7126

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2014

Styrelsen för Brf Backahusen i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014, vilket är föreningens tredje verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidbegräsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 3 mars 2014 förvärvat fastigheten Bågen 22 i Malmö kommun. Lagfart erhöles den 15 maj 2014.

Föreningen har tecknat avtal med Ikano Bostad AB för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har uppförts ett flerbostadshus i fyra -fem våningar med totalt 31 bostadsrättslägenheter, total boarea ca 1 724 kvm. Föreningen disponerar över 20 uteparkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige

Väsentliga servitut

Till förmån för fastigheten Bågen 20 i form av rätt till utrymme avseende undercentral för fjärrvärme med tillhörande anordningar i byggnad. Rätt att för tillträde till denna undercentral för fjärrvärme ta väg över föreningens gård- och parkeringsutrymmen samt vidare in i byggnad på föreningens byggnad.

Föreningens fastighet får servitut till förmån från Bågen 20 för rätt som förbindelseled till parkeringsyta använda den del av område och rätt att ansluta egen dagvattenledning till dagvattenledning tillhörig stamfastigheten, samt att i ledningen släppa ut dagvatten från parkeringsyta på föreningens fastighet.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm boarea för föreningens hus.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2014 och kommer att deklarerar som färdigställd. Den kommer troligen att åsattas värdeår 2014. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostader under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande 30 kr/kvm boarea för föreningens hus. Detta bör ske senast från och med godkänd entreprenad, dvs 2014-04-28.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet.

Årsavgiften har från inflyttning varit oförändrad. Styrelsen har beslutat om höjning av avgiften med 2 % fr.o.m. 1 januari 2015.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Cymko Förvaltning AB omfattande inre och yttre skötsel samt snöröjning. Avtalet gäller under perioden 2014-04-30 till och med 2016-04-29 med 3 månaders uppsägning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med AMC Fastighetskonsult om ekonomisk förvaltning. Avtalet löper 2014-07-01 - 2015-12-31 med förlängning årsvis och sex månaders uppsägning.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 21 mars 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket 24 mars 2014.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 16 000 kronor (0 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 7.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2014.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2014 följande utseende

Anskaffningsvärde	59 248 582	Lån	19 858 582
Likviditetsreserv	80 000	Insatser	39 470 000
	<u>59 328 582</u>		<u>59 328 582</u>

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 59 248 582 kr.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 28 april 2014.

Planerad verksamhet för kommande år

Framtagande av underhållsplan.

Medlemsinformation

Föreningen hade 38 (4) medlemmar vid årets slut.

Under året har 4 (0) bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 juni 2014 haft följande sammansättning:

Christer Sandström	Ledamot	Ordförande
Kjell Johannesson	Ledamot	
Ingela Steij Stålbrand	Ledamot	
Sumesh Pushpangadan	Ledamot, kassör	
Ingrid Frid	Ledamot, avgick augusti	
Sara Josefsson	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Inger Bröchner ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 10 (1) st protokollförda sammanträden. Under året har extra stämma hållits, där det beslutades om att anta ändrade stadgar. Vid stämman beslöts att Totte Nilsson, Yvonne Ymer, Patrik Pettersson och Nha Nguyen som adjungerande fram till föreningsstämman.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Gjensidige.

Revisorer

Grant Thornton Sverige AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 maj 2012.

Flerårsöversikt

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnad enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

	2014
Resultat enligt resultaträkningen	-141 608
Årets bokförda avskrivningar på byggnad	<u>222 200</u>
Resultat exkl avskrivningar	80 592

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande resultat:

årets resultat	<u>-141 608</u>
	-141 608

Styrelsen föreslår

att till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	34 929
att i ny räkning överföres	<u>-176 537</u>
	-141 608

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

		140101
RESULTATRÄKNING	NOT	-141231
Intäkter		
Årsavgifter bostäder		604 644
Hysesintäkter parkeringsplatser		56 533
Övriga intäkter		9 069
Summa intäkter		670 246
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Fastighetsskötsel	1	-46 304
Reparation och underhåll		-838
Taxebundna kostnader	2	-153 703
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-7 210
Kabel-TV		-39 625
Porttelefon		-297
Fastighetsskatt		0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-247 977
Övriga externa kostnader		
Administrationskostnader		-3 434
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	3	-15 770
Revisionsarvode		-5 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-16 500
Summa övriga externa kostnader		-40 704
Avskrivningar	4	-296 267
RESULTAT FÖRE FINSANSIELLA POSTER		85 298
Resultat från finansella investeringar		
Räntekostnader för fastighetslån		-226 906
Summa resultat från finansella investeringar		-226 906
ÅRETS RESULTAT		-141 608



BALANSRÄKNING	Not	141231
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	4	
Byggnader och mark		58 952 315
Summa materiella anläggningstillgångar		58 952 315
Summa anläggningstillgångar		58 952 315
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	26 451
Summa kortfristiga fordringar		26 451
<u>Kassa och bank</u>		
Bank		2 072 237
		2 072 237
Summa omsättningstillgångar		2 098 688
SUMMA TILLGÅNGAR		61 051 003

1

BALANSRÄKNING	Not	141231
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital	6	
<u>Bundet eget kapital</u>		
Fond för yttre underhåll		0
Inbetalda insatser		39 470 000
Summa bundet eget kapital		39 470 000
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserat resultat		0
Årets resultat		-141 608
Summa fritt eget kapital		-141 608
Summa eget kapital		39 328 392
Långfristiga skulder	7	
Fastighetslån		19 810 582
Summa långfristiga skulder		19 810 582
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristig skuld		32 000
Leverantörsskulder		813
Skatteskuld		0
Skuld Entreprenören		1 649 689
Övriga kortfristiga skulder		8 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	221 309
Summa kortfristiga skulder		1 912 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 051 003
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar		19 858 582
Ansvarsförbindelser		Inga

4

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Anskaffningskostnaden för föreningens byggnad har fördelats proportionellt mellan byggnad och mark utifrån beräknat taxeringsvärde. Slutlig fördelning av den totala anskaffningskostnaden sker efter det att föreningens byggnad har åsatts värdeår.

Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär(rak) och uppgår till 120 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalts.

N

NOTER

1 Fastighetsskötsel	2014
Fastighetsskötsel	21 079
Städning	22 750
Förbrukningsmateriel	2 475
	46 304
2 Taxebundna kostnader	2014
El	27 551
Uppvärmning	79 486
Vatten	26 988
Sophämtning	19 678
	153 703
3 Styrelsearvoden, styrelse- och medl.ers	2014
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	15 770
4 Byggnader och mark	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	
Inköp	44 440 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 440 000
Ackumulerade avskrivningar	
Ingående ackumulerade avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-296 267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-296 267
Ackumulerade anskaffningsvärden mark	2014-12-31
Inköp	14 808 582
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 808 582
Bokfört restvärde byggnad och mark	58 952 315
Taxeringsvärde	
Taxeringsvärde byggnad	0
Taxeringsvärden mark	0
	0
5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141231
Förutbetald försäkring	4 807
Förutbetald kabel-tv	21 644
	26 451

6 Eget kapital	Inbetalda insatser	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	0	0
Ökning av insatskapital	39 470 000	
Årets resultat		-141 608
Belopp vid årets utgång	39 470 000	-141 608

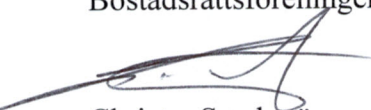
7 Långfristiga skulder	141231
1. Stadshypotek, ränta 1,43 %, bundet på tre månader*	4 984 000
2. Stadshypotek, ränta 3,35 %, bundet till 2016-04-30	5 000 000
2. Stadshypotek, ränta 3,75 %, bundet till 2018-04-30	5 000 000
3. Stadshypotek, ränta 4,35 %, bundet till 2019-04-30	4 858 582
./. Avgår kortfristig del av långfristig skuld	-32 000
	19 810 582

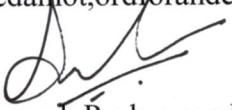
* Lånet har omsatts per 2015-02-13 till räntan 1,41 %


8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31
Upplupen sophämtning	1 219
Upplupet revisionsarvode	10 000
Upplupet styrelsearvode o soc.avgifter	15 770
Swedbank, bankkostnad	250
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	102 674
Upplupen räntekostnad	40 199
Upplupen elkostnad	13 825
Upplupen fjärrvärmekostnad	37 372
	221 309

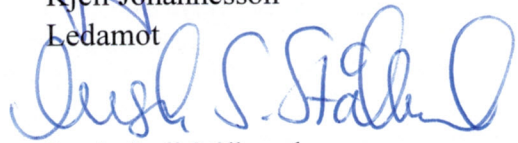
Malmö den 31 mars 2015

Bostadsrättsföreningen Backahusen i Malmö



Christer Sandström
Ledamot, ordförande


Sumesh Pushpangadan
Ledamot


Kjell Johannesson
Ledamot


Ingela Steij Stålbrand
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1/4-2015
Grant Thornton Sverige AB


Ann Theander
auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Backahusen för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Backahusen för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den

4/4 - 2015

Grant Thornton Sweden AB



Ann Theander

Auktoriserad revisor