

Årsredovisning 2025

Brf Backahusen i Malmö

769624-7126



Välkommen till årsredovisningen för Brf Backahusen i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 3
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2014.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1 724 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 724 kvm.

Styrelsens sammansättning

Brice Michel Martin Harel	Ordförande
Emma Maria Söderström	Suppleant
Monika Kohary	Suppleant
Patrik Petersson	Styrelseledamot
Addie Ericson	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Erik Håkansson Auktoriserad revisor HLB Revisorsgruppen i Malmö AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2017. Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Avloppsspölning

2025 ● Service på ventilation i lägenheter samt på centralen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Vi sa upp avtalet med Bravida för service på ventilationscentral.

Vi ska teckna nytt avtal i år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 37 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 980 786	1 959 055	1 747 300	-
Resultat efter fin. poster	-201 130	-53 180	- 328 502	-
Soliditet (%)	68	68	68	-
Yttre fond	2 710 580	2 397 830	2 085 080	-
Taxeringsvärde	41 200 000	41 200 000	41 200 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 081	1 049	934	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,1	92	92	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 985	10 078	10 171	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 985	10 078	10 171	-
Sparande / kvm totalyta, kr	227	245	157	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	33	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	114	104	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	68	64	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	216	200	209	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	2,47	1,89	-
Räntekänslighet (%)	9,24	10	11	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

1. Orsak till underskott

Föreningens underskott för räkenskapsåret beror på en kombination av ökade drift- och underhållskostnader samt ett fortsatt högt ränteläge. Under året har räntekostnaderna varit väsentligt högre än under tidigare år, vilket haft en direkt påverkan på föreningens resultat.

Därutöver har generella kostnadsökningar till följd av inflation medfört högre utgifter för bland annat teknisk förvaltning, serviceavtal och löpande drift. Vissa åtgärder har även varit nödvändiga för att säkerställa fastighetens funktion, inomhusmiljö och långsiktiga värde, vilket sammantaget lett till att kostnaderna överstigit budget.

2. Styrelsens åtgärder och plan framåt

Styrelsen följer föreningens ekonomiska utveckling löpande och har vidtagit samt planerar flera åtgärder för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Dessa åtgärder omfattar bland annat:

- En översyn av föreningens finansiering och räntebindning i dialog med långgivare och ekonomisk förvaltare.
- Anpassning av budgeten för kommande år med hänsyn till ökade ränte- och driftkostnader.
- Genomgång och optimering av drift- och serviceavtal för att säkerställa kostnadseffektivitet och rätt servicenivå.
- Fortsatt fokus på planerat och förebyggande underhåll för att minska risken för större, oförutsedda kostnader.
- Löpande dialog med ekonomisk förvaltare kring prognoser, likviditet och eventuella avgiftsjusteringar.

Styrelsens samlade bedömning är att dessa åtgärder skapar förutsättningar för att successivt återställa balans i föreningens ekonomi och säkerställa en stabil och långsiktigt hållbar förvaltning av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	39 470 000	-	-	39 470 000
Fond, yttre underhåll	2 397 830	-	312 750	2 710 580
Balanserat resultat	-3 869 971	-53 180	-312 750	-4 235 901
Årets resultat	-53 180	53 180	-201 130	-201 130
Eget kapital	37 944 679	0	-201 130	37 743 549

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 235 901
Årets resultat	-201 130
Totalt	-4 437 031
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	374 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-63 125
Balanseras i ny räkning	-4 747 906
	-4 437 031

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 980 786	1 924 713
Övriga rörelseintäkter	3	5	34 342
Summa rörelseintäkter		1 980 791	1 959 055
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 022 900	-917 675
Övriga externa kostnader	9	-140 276	-176 548
Personalkostnader	10	-1 970	-82 132
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-416 988	-415 125
Summa rörelsekostnader		-1 582 134	-1 591 479
RÖRELSERESULTAT		398 657	367 576
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 363	10 947
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-602 150	-431 703
Summa finansiella poster		-599 787	-420 756
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-201 130	-53 180
ÅRETS RESULTAT		-201 130	-53 180

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	54 365 845	54 782 833
Summa materiella anläggningstillgångar		54 365 845	54 782 833
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 365 845	54 782 833
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 640	27 432
Övriga fordringar	14	26 367	25 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	142 796	115 405
Summa kortfristiga fordringar		193 803	168 020
Kassa och bank			
Kassa och bank		929 460	988 554
Summa kassa och bank		929 460	988 554
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 123 263	1 156 574
SUMMA TILLGÅNGAR		55 489 108	55 939 407

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 470 000	39 470 000
Fond för yttre underhåll		2 710 580	2 397 830
Summa bundet eget kapital		42 180 580	41 867 830
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 235 901	-3 869 971
Årets resultat		-201 130	-53 180
Summa fritt eget kapital		-4 437 031	-3 923 151
SUMMA EGET KAPITAL		37 743 549	37 944 679
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 774 582	17 374 582
Summa långfristiga skulder		13 774 582	17 374 582
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	3 440 000	0
Leverantörsskulder		108 033	204 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	422 944	415 909
Summa kortfristiga skulder		3 970 977	620 147
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 489 108	55 939 407

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	398 657	367 576
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	416 988	415 125
	815 645	782 701
Erhållen ränta	2 363	10 947
Erlagd ränta	-523 272	-415 198
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	294 736	378 450
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 783	-88 200
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-168 047	104 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	100 906	394 312
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 316 000	0
Amortering av lån	-4 476 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-160 000	-160 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-59 094	234 312
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	988 554	754 243
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	929 460	988 554

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Backahusen i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,84 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 777 164	1 725 396
Hysesintäkter, p-platser	98 460	111 790
Kabel-TV/Bredband	86 410	83 700
Intäktsreduktion	0	-18 441
Övriga intäkter	18 752	22 268
Summa	1 980 786	1 924 713

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	5	-1
Övriga intäkter	0	247
Övriga rörelseintäkter	0	34 096
Summa	5	34 342

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	46 252	129 361
Städning	47 500	0
Besiktning och service	62 944	63 409
Trädgårdsarbete	0	113 694
Övrigt	103 461	0
Snöskottning	35 472	50 862
Summa	295 629	357 326

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	1 563	0
Soprum/miljöanläggning	2 960	0
Dörrar och lås/porttele	35 432	13 470
Övriga gemensamma utrymmen	0	12
VA	2 075	591
Värme	4 791	0
Ventilation	3 422	0
Hissar	14 795	0
Fönster	1 413	0
Gård/markytor	11 895	0
Summa	78 346	14 073

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	61 250
Ventilation	63 125	0
Summa	63 125	61 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	57 892	56 327
Uppvärmning	196 831	178 755
Vatten	117 189	110 524
Sophämtning	26 050	23 395
Summa	397 962	369 001

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	47 148	29 514
Övrigt	0	2 467
Kabel-TV	0	30 105
Bredband	88 292	53 939
Arvode teknisk förvaltning	52 398	0
Summa	187 838	116 025

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	455	4 673
Övriga förvaltningskostnader	28 653	52 681
Revisionsarvoden	31 250	53 550
Ekonomisk förvaltning	79 918	65 644
Summa	140 276	176 548

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	1 500	62 498
Sociala avgifter	470	19 634
Summa	1 970	82 132

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	602 150	431 703
Summa	602 150	431 703

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 248 582	59 248 582
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 248 582	59 248 582
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 465 749	-4 050 624
Årets avskrivning	-416 988	-415 125
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 882 737	-4 465 749
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 365 845	54 782 833
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 607 643</i>	<i>9 607 643</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	0
Taxeringsvärde mark	7 200 000	0
Summa	41 200 000	0

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 921	6 921
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 921	6 921
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 921	-6 921
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 921	-6 921
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 475	25 183
Övriga fordringar	892	0
Summa	26 367	25 183

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 515	115 405
Fastighetsskötsel	12 599	0
Städning	12 940	0
Försäkringspremier	49 129	0
Bredband	22 151	0
Förvaltning	12 462	0
Summa	142 796	115 405

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek ab	2026-04-30	0,92 %	3 440 000	
Stadshypotek ab	2028-04-30	4,00 %	4 600 000	
Stadshypotek ab	2029-04-30	3,69 %	4 858 582	
Stadshypotek	2030-01-30	2,98 %	4 316 000	
Summa			17 214 582	0
Varav kortfristig del			3 440 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 414 582 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 077	63 359
Uppvärmning	27 119	0
Utgiftsräntor	156 196	77 318
Vatten	29 477	0
Löner	0	57 300
Sociala avgifter	0	18 004
Förutbetalda avgifter/hyror	172 675	164 528
Beräknat revisionsarvode	35 400	35 400
Summa	422 944	415 909

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	19 858 582	17 374 582

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Brice Michel Martin Harel
Ordförande

Patrik Petersson
Styrelseledamot

Addie Ericson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

HLB Revisorsgruppen i Malmö AB
Erik Håkansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 14:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2026 12:41

DOCUMENT ID:

Hk1bZ273bl

ENVELOPE ID:

SJZAIZ27nWx-Hk1bZ273bl

DOCUMENT NAME:

Brf Backahusen i Malmö, 769624-7126 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

0b514dce4818ad55423d963b3799e978eab6a57cc2100
87880a3accac33a16b51054ad99a75bb620772f466d04
6181ef419327bd2878748dfed2d03860d848d9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Brice Michel Martin Harel brice.harel@hotmail.fr	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:45 08.04.2026 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.145
2. ADDIE ERICSON ericsons@live.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 14:06 08.04.2026 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 80.166.138.40
3. PATRIK PETERSSON patrikpetersson@live.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:24 10.04.2026 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.2
4. ERIK JAKOB HÅKANSSON erik.hakansson@revisorsgruppen.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 14:27 10.04.2026 14:25	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.129.164

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2025.

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 2025 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Tidigare revisor har inte upprättat anmälan om sitt förtida utträde enligt 8 kap. 26 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar eller underrättelse enligt 8 kap. 27 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

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 upphöra med 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 Backahusen i Malmö för år 2025 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisorsgruppen i Malmö AB

Erik Håkansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 14:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2026 12:41

DOCUMENT ID:

B1AeW3Xn-g

ENVELOPE ID:

H10xWhXn-x-B1AeW3Xn-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Backahusen 2025.pdf

4 pages

SHA-512:

85f50e26f8f457f8850c9d2ff0de6a26c626aa4e3d31da4
783a28a586b4178a9ae3d10b3a7a1fc8f30fb4bff76efe8d
9682f5f481370adee6a5b64b6636e0f4c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK JAKOB HÅKANSSO N	Signed	10.04.2026 14:28	eID	Swedish BankID
erik.hakansson@revisors gruppen.se	Authenticated	10.04.2026 14:25	Low	IP: 4.223.129.164

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed