Riksbyggen

Årsredovisning

BRF BACKSIPPAN I UPPSALA
1/9 2012 - 31/8 2013
Org nr 717600-6182

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Att bo i bostadsrätt

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF BACKSIPPAN I UPPSALA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-09-01 - 2013-08-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**	**Vald t.o.m. årsstämman**
Pontus Lundvall	Ordförande	Stämman	2014
Erik Lundin	Vice ordförande	Stämman	2015
Jan-Olov Rogström	Ledamot	Stämman	2014
Håkan Entersten	Ledamot	Stämman	2014
Styrelsesuppleanter			
Pia Fredriksson		Stämman	2015
Stefan Järdö		Stämman	2014
Bjarne Pettersson		Stämman	2014
Ordinarie revisorer			
Ted Berglund	Föreningsrevisor	Stämman	
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Gustav Årstadius		Stämman	
Valberedning			
Gunilla Hamberg	Valberedning	Stämman	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fålhagen 54:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 69 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1951. På fastigheten finns vidare 17 garage samt 20 p-platser under tak.

Lägenhetsfördelning:

1 rokokskåp	1 rokokvrå	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	4	2	37	21	3

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	17	20

Total bostadsarea:	4 149 kvm
Total lokalarea:	741 kvm

Årets taxeringsvärde	52 410 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 014 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 223 296 kr och planerat underhåll för 153 973 kr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 350 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 235 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 januari 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 96 (2013-08-31)

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	3 437	3 160	3 009	2 960	2 973
Årets resultat	487	- 153	285	- 261	493
Soliditet %	29%	26%	26%	23%	18%
Likviditet %	337%	378%	476%	520%	420%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	709	654	644	637	636
Lån, kr / kvm	2 202	2 290	2 374	2 658	2 733

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2013 då avgifterna höjdes med 10 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10 % from 2014-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 709 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Upplands Boservice	Fastighetsskötsel
Vattenfall	Fjärrvärme, elnät
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten samt avfallshantering
Com Hem	Kabel-tv
Sita	Avfallshantering

Verksamhetsberättelse 2012-2013

Allmänt om föreningen 2012- 2013

• Föreningen har haft ordinarie föreningsstämma 2013-01-24.
• Styrelsen för Brf Backsippan har haft 10 protokollförda möten.
• Julgröt har hållits den 4 december med ca 30 deltagande.
• En trädgårdsdag har hållits och vår trädgård såg minst sagt strålande ut efteråt.
• Vår vackra muralmålning har fått sig en uppfräschning och nu lyser färgerna lika klart som de gjorde när fasaden målades 1989. Det är samme konstnär som då, Kees Geurtsen, som stått för renoveringen.
• Efter lång tids planering bestämde en extrainsatt föreningsstämma att genomföra en fullständig stamrenovering av fastigheterna. Stamrenoveringen startade på Smedsbylegatan 7 januari 2014 och håller på fram till december 2014. Med anledning av detta har också avgifterna höjts med 10 % fr.o.m. 1/1-2014.
• Balkongerna har rengjorts på utsidan och är nu rena och fina igen.
• Vi har fått en ny modern och fräsch hemsida.
• Ett träd på Smedsbylegatan togs ner och ersattes av en ny vacker blomsterrabatt.
• Styrelsen har sagt upp samtliga kvarvarande avtal med Riksbyggen (ekonomisk förvaltning samt städning) efter år av missnöje med hur Riksbyggen behandlat föreningen i samband med köp av tjänster. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. 1 januari 2014 är Upplands Boservice och städningen tas över av 55plussarna.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 146 574
Årets resultat före fondförändring	486 565
Summa överskott	1 633 139

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till underhållsfond	-235 000
Ianspråktagande av underhållsfond	153 973
Att balansera i ny räkning	1 552 112

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 291 186	3 067 069
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 2 491	- 5 428
Övriga avgifter		137 335	–
Övriga förvaltningsintäkter	3	10 873	98 446
		3 436 903	3 160 087
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 223 296	- 399 530
Planerat underhåll	5	- 153 973	- 576 905
Fastighetsavgift/skatt		- 101 590	- 110 325
Driftkostnader	6	-1 631 822	-1 353 952
Övriga kostnader	7	- 15 513	- 26 855
Personalkostnader	8	- 152 467	- 165 966
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 309 397	- 309 397
		-2 588 059	-2 942 929
Rörelseresultat		**848 844**	**217 157**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	47 227	57 840
Räntekostnader och liknande poster	11	- 409 506	- 427 764
		- 362 279	- 369 924
Resultat efter finansiella poster		**486 565**	**- 152 766**
Inkomstskatt		–	- 94
Årets resultat		**486 565**	**- 152 860**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	11 774 351	12 061 815
Inventarier, verktyg och installationer	13	36 492	58 425
Pågående byggnation och förskott		529 653	–
		12 340 496	12 120 240
Summa anläggningstillgångar		**12 340 496**	**12 120 240**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		- 3 753	–
Kundfordringar		- 262	–
Övriga fordringar	14	28 076	27 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	50 782	54 953
		74 843	82 878
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	3 250 000	3 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		6 437	1 437
Avräkning med Swedbank		382 168	691 098
		388 604	692 534
Summa omsättningstillgångar		**3 713 448**	**3 775 413**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 053 944**	**15 895 653**

Belopp i kr	Not	2013-08-31	2012-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		115 816	115 816
Upplåtelseavgifter		1 248 701	1 248 701
Underhållsfond		1 619 958	1 961 863
		2 984 475	3 326 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 146 574	957 529
Årets resultat		486 565	- 152 860
		1 633 139	804 669
Summa eget kapital		**4 617 614**	**4 131 049**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	10 335 183	10 766 055
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		430 877	430 877
Leverantörsskulder		80 217	44 033
Skatteskulder		49 188	54 932
Medlemmarnas reparationsfonder		30 609	30 609
Övriga kortfristiga skulder	19	10 514	13 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	499 741	424 366
		1 101 146	998 548
Summa skulder		**11 436 329**	**11 764 603**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 053 944**	**15 895 653**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		15 276 000	15 276 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:1 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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. Avsättning 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 föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Fastighetsförbättringar	Rak	60
Takomläggning	Rak	40
Inventarier, fastighetsinventarier	Rak	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2013-08-31	2012-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 937 678	2 715 159
Hyror, lokaler	226 515	224 717
Hyror, garage	80 388	80 003
Hyror, p-platser	46 605	47 190
	3 291 186	3 067 069
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 521	- 887
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 385	- 2 981
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 585	- 1 560
	- 2 491	- 5 428
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga lokalintäkter	4 660	4 420
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	43	–
Övriga intäkter	4 990	–
Inkassointäkter	1 180	480
Övriga rörelseintäkter	–	167
Försäkringsersättningar	–	93 379
	10 873	98 446
Not 4 Reparationer		
Bostäder	92 166	143 011
Tvättstugor	8 823	16 881
Gemensamma utrymmen	38 320	21 782
Installationer	25 592	45 193
Vatten/Avlopp	7 331	–
Ventilation	15 398	29 634
Huskropp	22 858	78 067
Gårdar och grönanläggningar	7 948	38 572
Garage och parkeringsplatser	4 860	26 392
	223 296	399 530

	2013-08-31	2012-08-31

Not 5 Planerat underhåll

Huskroppar	141 873	576 905
Garage och parkeringsplatser	12 101	–
	153 973	576 905

Not 6 Driftkostnader

Företagsförsäkring	33 025	28 593
Förvaltningsarvode	149 547	153 648
Kabel-TV	79 042	77 029
IT-kostnader	11 545	1 769
Juridiska kostnader	1 460	990
Arvode, yrkesrevisorer	7 500	6 038
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetsskötsel	209 863	202 548
Trädgårdsskötsel	15 434	–
Systematiskt brandskyddsarbete	977	894
Städning gemensamma utrymmen	3 951	–
Obligatoriska besiktningar	1 605	32 106
Övriga utgifter, köpta tjänster	15 251	8 425
Snö- och halkbekämpning	11 835	1 259
Förbrukningsmateriel	7 362	13 037
Vatten	116 190	101 731
El	287 334	119 950
Uppvärmning	584 414	516 670
Sophantering och återvinning	94 587	88 365
	1 631 822	1 353 952

Not 7 Övriga kostnader

Representation	–	9 261
Kontorsmateriel	5 507	5 210
Telefon och porto	2 021	2 198
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	4 033
Tidskrifter och facklitteratur	593	588
Köpta tjänster	130	–
Konsultarvoden	6 507	–
Bankkostnader	520	520
Övriga externa kostnader	235	5 046
	15 513	26 855

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	102 750	115 808
Arvode vicevärd	34 200	9 000
Föreningsvald revisor	5 000	4 000
Summa	141 950	128 808
Sociala kostnader	10 517	37 158
	152 467	165 966

	2013-08-31	2012-08-31

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Standardförbättringar	287 464	287 464
Inventarier, verktyg och installationer	21 933	21 933
	309 397	309 397

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 415	1 818
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	45 646	55 813
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	15	57
Övriga ränteintäkter	151	152
	47 227	57 840

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	409 506	427 764
	409 506	427 764

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	2 216 050	2 216 050
Mark	527 600	527 600
Standardförbättringar	15 809 052	15 809 052
	18 552 701	18 552 701
Summa anskaffningsvärden	18 552 701	18 552 701
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 216 050	-2 216 050
Standardförbättringar	-4 274 837	-3 987 373
	-6 490 886	-6 203 422
Årets avskrivning standardförbättringar	- 287 464	- 287 464
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 778 350	-6 490 886
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 774 351	12 061 815
Varav		
Mark	527 600	527 600
Standardförbättringar	11 246 751	11 534 215
Taxeringsvärden		
bostäder	50 600 000	44 400 000
lokaler	1 810 000	1 614 000
Totalt taxeringsvärde	52 410 000	46 014 000
varav byggnader	*32 379 000*	*30 335 000*

	2013-08-31	2012-08-31

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	248 927	248 927
	248 927	248 927
Summa anskaffningsvärden	248 927	248 927
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 190 502	- 168 569
	- 190 502	- 168 569
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	21 933	21 933
	21 933	21 933
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 212 435	- 190 502
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 492	58 425
Varav		
Inventarier och verktyg	36 492	58 425

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto	27 826	27 675
Andra kortfristiga fordringar	250	250
	28 076	27 925

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	11 533	4 250
Förutbetalda försäkringspremier	20 581	18 596
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 018	11 709
Förutbetald vattenavgift	–	8 946
Förutbetald renhållning	–	4 994
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 651	6 459
	50 782	54 953

	2013-08-31	2012-08-31

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 250 000	3 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	1 250 000	2,00	2013-09-12
90 dagar	2 000 000	2,20	2013-09-10

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och uppl.avgift	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 364 517	1 961 863	957 529	- 152 860
Disposition enl årsstämmobeslut			- 152 860	152 860
Avsättning till underhållsfond		235 000	- 235 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 576 905	576 905	
Årets resultat				486 565
Vid årets slut	1 364 517	1 619 958	1 146 574	486 565

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	10 766 060	11 196 932
Avgår nästa års amortering	- 430 877	- 430 877
Skuld vid årets slut	10 335 183	10 766 055

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,73%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,05%	Rörligt	2 214 000		54 000	2 160 000
STADSHYPOTEK	3,82%	2015-10-30	1 863 200		85 600	1 777 600
SWEDBANK HYPOTEK	3,85%	2016-12-01	3 372 503		60 000	3 312 503
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,95%	2014-10-24	3 747 229		231 272	3 515 957
			11 196 932		**430 872**	**10 766 060**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 430 877 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	1 190	1 293
Övriga kortfristiga låneskulder	9 324	12 438
	10 514	13 731

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

	2013-08-31	2012-08-31

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	–	25 041
Upplupna räntekostnader	49 807	52 613
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 140	10 291
Upplupna elkostnader	22 151	3 826
Upplupna vattenavgifter	19 261	–
Upplupna värmekostnader	11 915	6 845
Upplupna kostnader för renhållning	8 992	1 885
Upplupna revisionsarvoden	12 715	11 500
Upplupna styrelsearvoden	86 370	75 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 125	4 409
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	231 265	232 256
	499 741	424 366

Uppsala 2014- 01 - 16

Pontus Lundvall

Erik Lundin

Jan-Olov Rogström

Håkan Entersten

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 2 -2014

KPMG AB
Karin Francois Ågstrand
Auktoriserad revisor

Ted Berglund
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Backsippan i Uppsala , org. nr 717600-6182

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Backsippan i Uppsala för räkenskapsåret 2012-09-01–2013-08-31.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Brf Backsippan i Uppsala s finansiella ställning per den 31 augusti 2013 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Backsippan i Uppsala för räkenskapsåret 2012-09-01–2013-08-31.

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.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

UPPSALA den 5 februari 2014

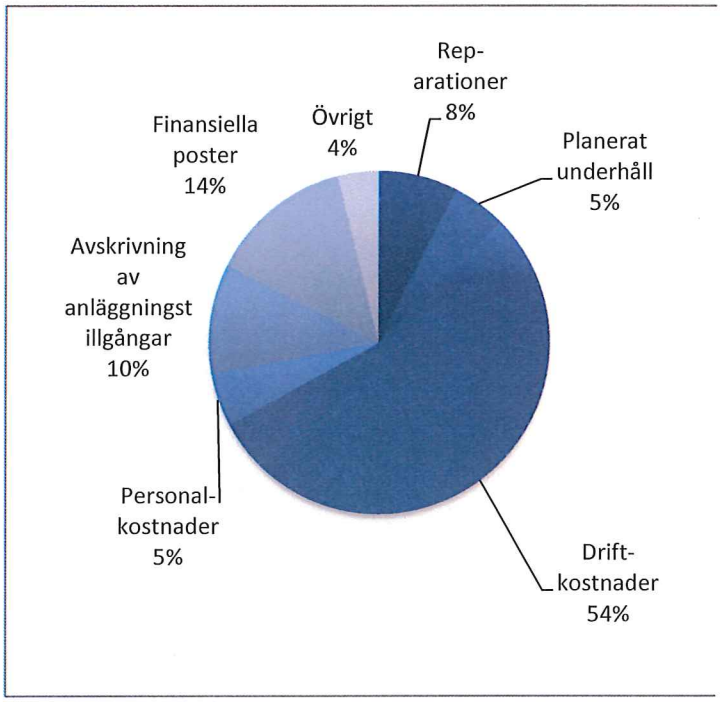
KPMG AB

Karin François Ågstrand
Auktoriserad revisor

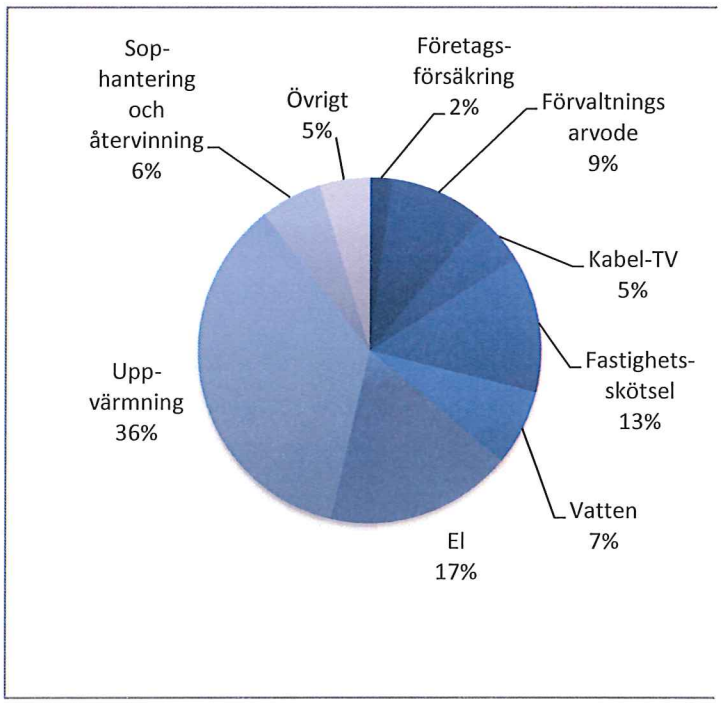
Ted Berglund
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	223 296	399 530
Planerat underhåll	153 973	576 905
Fastighetsavgift/skatt	101 590	110 325
Driftkostnader	1 631 822	1 353 952
Övriga kostnader	15 513	26 855
Personalkostnader	152 467	165 966
Avskrivning av anläggningstillgångar	309 397	309 397
Finansiella poster	409 506	427 764
Inkomstskatt	0	94
Summa kostnader	**2 997 565**	**3 370 787**



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	33 025	28 593
Förvaltningsarvode	149 547	153 648
Kabel-TV	79 042	77 029
IT-kostnader	11 545	1 769
Juridiska kostnader	1 460	990
Arvode, yrkesrevisorer	7 500	6 038
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetsskötsel	209 863	202 548
Systematiskt brandskyddsarbete	977	894
Trädgårdsskötsel	15 434	0
Städning gemensamma utrymmen	3 951	0
Obligatoriska besiktningar	1 605	32 106
Övriga utgifter, köpta tjänster	15 251	8 425
Snö- och halkbekämpning	11 835	1 259
Förbrukningsmateriel	7 362	13 037
Vatten	116 190	101 731
El	287 334	119 950
Uppvärmning	584 414	516 670
Sophantering och återvinning	94 587	88 365
Summa driftkostnader	**1 631 822**	**1 353 952**



BRF BACKSIPPAN I UPPSALA

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF BACKSIPPAN I UPPSALA i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet