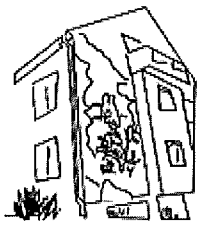
BRF BACKSIPPAN
Org nr 717600-6182
Årsredovisning
1/9 2011 - 31/8 2012

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

Riksbyggen
Rum för hela livet



ÅRSSTÄMMA 24 JANUARI

Härmed kallas medlemmarna i Brf Backsippan till ordinarie föreningsstämma.

Tid: Torsdagen den 24 januari 2013 kl 19.00
Plats: Föreningslokalen, Vallbygatan 11

Dagordning:

a) Stämmans öppnande
b) Fastställande av röstlängd
c) Val av stämmoordförande
d) Val av stämmosekreterare
e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
f) Val av rösträknare
g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
i) Framläggande av revisorernas berättelse
j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
k) Beslut om resultatdisposition
l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
r) Val av valberedning
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
t) Stämmans avslutande

Uppsala den 7 januari 2013

Styrelsen Backsippan

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen
Rum för hela livet

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF BACKSIPPAN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-09-01 - 2012-08-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Utsedd av*	*Vald t.o.m. årsstämman*
Erik Lundin	Ordförande	Stämman	2013
Martin Andersson	Vice ordförande	Stämman	2014
Håkan Entersten	Ledamot	Stämman	2014
Krister Gunnarsson	Ledamot	Stämman	2013
Elisabet Franksson	Avgått		
Styrelsesuppleanter			
Pontus Lundvall		Stämman	2014
Gunilla Hamberg		Stämman	2013
Gustav Årstadius		Stämman	2013
Jan-Olov Nilsson		Stämman	2014
Bjarne Petterssson		Stämman	2014
Ordinarie revisorer			
Ted Berglund	Föreningsrevisor	Stämman	
KPMG AB	Godkänd revisor	Stämman	
Revisorssuppleant			
Margareta Johansson		Stämman	
Valberedning			
Barbro Blom (Sammankallande)		Stämman	
Ingrid Hjortsjö		Stämman	
Lina Sandberg		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 med därpå uppförda 3 st 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 rokokskåpo	1 rokokvrå	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	4	2	37	21	3

Total tomtarea:	4 149 kvm
Total lokalarea:	741 kvm

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i TryggHansa.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning

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 339 530 kr och planerat underhåll för 576 905 kr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

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 under året hållit ordinarie årsstämma den 25 januari 2012.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2012	**2011**	**2010**	**2009**	**2008**
Rörelsens intäkter	3 160	3 009	2 960	2 973	3 008
Årets resultat	- 153	285	- 261	493	591
Soliditet %	26%	26%	23%	18%	15%
Likviditet %	378%	476%	520%	420%	395%

Årsavgifter
Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 10%.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor
Under verksamhetsåret har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal
Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Upplands Boservice	Fastighesskötsel
Vattenfall	Fjärrvärme, Elnät
Uppsala Vatten & Avfall	Vatten samt avfallshantering
Com Hem	Kabeltv
Sita	Avfallshantering

Verksamhetsberättelse
• Föreningen har haft ordinarie föreningsstämma 2012-01-25
• Styrelsen för Brf Backsippan har haft 14 protokollförda möten
• Julgröt har hållits den 7 december med ca 30 deltagande.
• En trädgårdsdag har hållits och vår trädgård såg minst sagt strålande ut efteråt.
• Belysning har installerats för att lysa upp vår vackra backsippamålning på A-husets gavel. Påbättring av målningen är planerad till våren.
• Låsen på alla garage är bytta till nya för att passa in i föreningens låsschema. Vid vattenläcka eller liknande kan nu huvudnyckel användas för åtkomst till garagen.
• Garagenedfarten på Smedsbylegatan mot B-huset har breddats för att garageinnehavare ska kunna komma in med bilen lättare.
• En ny häck har planterats mot Gunstagatan.
• En inventering av rör och kranar i källaren har utförts och infolappar om var huvudkranen finns har satts upp intill kranarna i källaren.
• Radonsanering har utförts av föreningens hyresgäst Optimas lokaler
• En TV har installerats i föreningslokalen
• Individuell mätning och debitering (IMD) av el har efter beslut av årsstämman installerats i föreningen. Elen kommer i fortsättningen betalas via de ordinarie avgiftsavierna.
• Lekplatsen har besiktigats och åtgärder har vidtagits för att göra det till en säker plats för alla som leker där.
• Uppsala Brandförsvar har gått igenom föreningen och utvärderat utrymningsvägar och brandsäkerhet. Föreningen fick beröm.
• Vårens snöras krossade en del balkongglas. Nya balkongglas har satts in på drabbade balkonger och snörasskydd har satts upp för att förhindra framtida skador till följd av snöras.
• Parkeringsförbudet på Vallbygatan har utökats av kommunen och innefattar nu hela Vallbygatan 1-15. Styrelsen överklagade till Gatu- och trafikkontoret (Uppsala kommun),

• Parkeringsförbudet på Vallbygatan har utökats av kommunen och innefattar nu hela Vallbygatan 1-15. Styrelsen överklagade till Gatu- och trafikkontoret (Uppsala kommun), länsstyrelsen samt transportstyrelsen. Överklagan avslogs.
• Efter tidigare års statuskontroll och upptäckt av fuktskadade lägenheter har styrelsen utrett stammarnas skick. Utredningen visade på originalstammar från 50-talet i badrum vilket har föranlett att styrelsen utreder stamrenovering. Med anledning av detta har också avgifterna höjts med 10 % fr.o.m. 1/7-2012.
• En andra upphandling av fönstermålning genomfördes. Fålhagens måleri fick förtroendet att åtgärda våra fönster och nu har vi vackra vita fönster igen. Föreningen har haft hjälp av en extern konsult under upphandlingen.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	957 529
Årets resultat före fondförändring	-152 860
Summa över/underskott	804 669

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	- 235 000
Ianspråktagande av underhållsfond	576 905
Att balansera i ny räkning	1 146 574

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-09-01 2012-08-31	2010-09-01 2011-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 067 069	3 000 663
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 5 428	- 585
Övriga förvaltningsintäkter	3	98 446	8 610
		3 160 087	3 008 688
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 399 530	- 105 845
Planerat underhåll	5	- 576 905	- 126 317
Fastighetsavgift/skatt		- 110 325	- 105 978
Driftskostnader	6	-1 353 952	-1 459 999
Övriga kostnader	7	- 26 855	- 56 263
Personalkostnader	8	- 165 966	- 150 845
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 309 397	- 309 397
		-2 942 929	-2 314 644
Rörelseresultat		**217 158**	**694 044**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	57 840	36 166
Räntekostnader och liknande poster		- 427 764	- 445 329
		- 369 924	- 409 163
Resultat efter finansiella poster		**- 152 766**	**284 881**
Skatt p.g.a ändrad taxering		- 94	94
Årets resultat		**- 152 860**	**284 975**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2012-08-31*	*2011-08-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	12 061 815	12 349 279
Maskiner och inventarier	12	58 425	80 358
		12 120 240	12 429 637
Summa anläggningstillgångar		**12 120 240**	**12 429 637**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	11
Övriga fordringar	13	27 925	27 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	54 953	38 691
		82 878	66 674
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	3 000 000	3 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		1 437	1 483
Avräkning med Swedbank		691 098	884 285
		692 534	885 767
Summa omsättningstillgångar		**3 775 413**	**3 952 441**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 895 653**	**16 382 079**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2012-08-31*	*2011-08-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		115 816	115 816
Upplåtelseavgifter		1 248 701	1 248 701
Underhållsfond		1 961 863	1 853 180
		3 326 380	3 217 697
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		957 529	781 238
Årets resultat		- 152 860	284 974
		804 669	1 066 212
Summa eget kapital		***4 131 049***	***4 283 909***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	10 766 055	11 268 650
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		430 877	336 993
Leverantörsskulder		44 033	45 577
Skatteskulder		54 932	52 162
Medlemmarnas reparationsfond		30 609	30 609
Övriga kortfristiga skulder	18	10 088	6 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	428 009	358 145
		998 548	829 519
Summa skulder		***11 764 603***	***12 098 169***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 895 653**	**16 382 079**

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	15 276 000	15 276 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper 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 2003:3 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.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

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 de 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.

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.

	2012-08-31	2011-08-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 715 159	2 670 617
Hyror, lokaler	224 717	217 134
Hyror, garage	80 003	71 888
Hyror, p-platser	47 190	41 025
	3 067 069	3 000 663
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 887	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 981	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 560	- 585
	- 5 428	- 585
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga intäkter	4 587	8 610
Inkassointäkter	480	0
Försäkringsersättningar	93 379	0
	98 446	8 610
Not 4 Reparationer		
Bostäder	143 011	32 173
Tvättstugor	16 881	6 685
Gemensamma utrymmen	21 782	13 641
Installationer	45 193	34 390
Ventilation	29 634	0
Huskropp	78 067	14 365
Gårdar och grönanläggningar	38 572	2 381
Garage och parkeringsplatser	26 392	2 211
	399 530	105 845
Not 5 Planerat underhåll		
Installationer	0	126 317
Huskroppar	576 905	0
	576 905	126 317

	2012-08-31	2011-08-31
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	28 593	18 447
Arvode förvaltning	153 648	137 439
Kabel-TV	77 029	75 306
IT-kostnader	1 769	128
Juridiska kostnader	990	0
Revisionsarvode, externt	6 038	8 649
Möteskostnader	0	5 342
Övriga förvaltningskostnader	900	1 800
Fastighetsskötsel	202 548	199 252
Systematiskt brandskyddsarbete	894	0
Obligatoriska besiktningar	32 106	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	8 425	84 169
Snöröjning	1 259	13 854
Ersättningar till hyresgäster	0	40 000
Förbrukningsmateriel	13 037	21 908
Vatten	101 731	83 756
El	119 950	108 876
Uppvärmning	516 670	576 143
Sophantering	88 365	84 929
	1 353 952	1 459 999
Not 7 Övriga kostnader		
Kontorsmateriel	5 210	12 375
Telefon och porto	2 198	1 987
Tidskrifter och facklitteratur	588	0
Köpta tjänster	0	0
Konsultarvoden	0	27 621
Bankkostnader	520	310
Övriga externa kostnader	18 340	13 970
	26 855	56 263
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Övrig ersättning	9 000	12 992
Styrelsearvode	115 808	99 115
Föreningsvald revisor	4 000	3 000
Summa	128 808	115 107
Sociala kostnader	37 158	35 738
	165 966	150 845
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Standardförbättringar	287 464	287 464
Maskiner och inventarier	21 933	21 933
	309 397	309 397
Not 10 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 818	2 057
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	55 813	33 885
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	57	41
Övriga ränteintäkter	152	183
	57 840	36 166

	2012-08-31	2011-08-31
Not 11 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
Summa anskaffningsvärden	***18 552 701***	***18 552 701***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 216 050	-2 216 050
Standardförbättringar	-3 987 373	-3 699 909
	-6 203 422	-5 915 958
Årets avskrivning standardförbättringar	- 287 464	- 287 464
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***-6 490 886***	***-6 203 422***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**12 061 815**	**12 349 279**
Taxeringsvärden		
bostäder	44 400 000	44 400 000
lokaler	1 614 000	1 614 000
Totalt taxeringsvärde	46 014 000	46 014 000
varav byggnader	*30 335 000*	*30 335 000*
Not 12 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	248 927	248 927
Summa anskaffningsvärden	***248 927***	***248 927***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 168 569	- 146 636
	- 168 569	- 146 636
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 21 933	- 21 933
	- 21 933	- 21 933
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 190 502***	***- 168 569***
Restvärde enligt plan vid årets slut	***58 425***	***80 358***
Not 13 Övriga fordringar		
Skattekonto	27 675	27 722
Andra kortfristiga fordringar	250	250
	27 925	27 972
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalt förvaltningsarvode	11 709	11 402
Förutbetald vattenavgift	8 946	0
Förutbetald renhållning	4 994	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 459	6 339
Upplupna ränteintäkter	4 250	2 816
Förutbetalda försäkringspremier	18 596	18 134
	54 953	38 691

	2012-08-31	2011-08-31

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 000 000	3 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	2 000 000	2,40	2012-09-08
30 dagar	500 000	2,40	2012-09-27
90 dagar	500 000	2,65	2012-11-08

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Resultat*
Vid årets början	**1 364 517**	**1 853 180**	**781 238**	**284 974**
Disposition enl årsstämmobeslut			284 974	- 284 974
Avsättning till underhållsfond		235 000	- 235 000	
Uttag ur underhållsfond		- 126 317	126 317	
Årets resultat				- 152 860
Vid årets slut	**1 364 517**	**1 961 863**	**957 529**	**- 152 860**

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	11 196 932	11 605 643
Avgår nästa års amortering	- 430 877	- 336 993
Skuld vid årets slut	**10 766 055**	**11 268 650**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	3,33	2012-10-31	2 268 000		54 000	2 214 000
STADSHYPOTEK	3,82	2015-10-30	1 948 800		85 600	1 863 200
SWEDBANK HYPOTEK	3,85	2016-12-01	3 432 503		60 000	3 372 503
SWEDBANK HYPOTEK	3,95	2014-10-24	3 956 340		209 111	3 747 229
			11 605 643		**408 711**	**11 196 932**

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

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	1 293	1 291
Övriga kortfristiga låneskulder	8 795	4 741
	10 088	6 032

	2012-08-31	2011-08-31
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	25 041	11 940
Upplupna räntekostnader	52 613	54 514
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 291	0
Upplupna elkostnader	3 826	3 885
Upplupna vattenavgifter	0	16 943
Upplupna värmekostnader	6 845	6 699
Upplupna kostnader för renhållning	1 885	1 757
Upplupna revisionsarvoden	11 500	11 500
Upplupna styrelsearvoden	75 700	35 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 409	0
Övriga kortfristiga skulder	3 643	0
Förutbetalda hyror och avgifter	232 256	215 908
	428 009	358 145

Uppsala 2012-10-24

Erik Lundin

Martin Andersson

Håkan Entersten

Krister Gunnarsson

Elisabet Franksson

Pontus Lundvall
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 12 - 2012

Mattias Eklöf
KPMG AB
Godkänd Revisor

Ted Berglund
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Backsippan för räkenskapsåret 1 september 2011 – 31 augusti 2012.

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.

Revisorernas 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 2012-08-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 september 2011 – 31 augusti 2012.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 13 december 2012

KPMG AB

Mattias Ekloff
Godkänd revisor

Ted Berglund
Föreningsvald revisor

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 resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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.

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, underhålls-kostnader 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 inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor det är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultat-räkningen 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.

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF BACKSIPPAN
i samarbete med Riksbyggen.

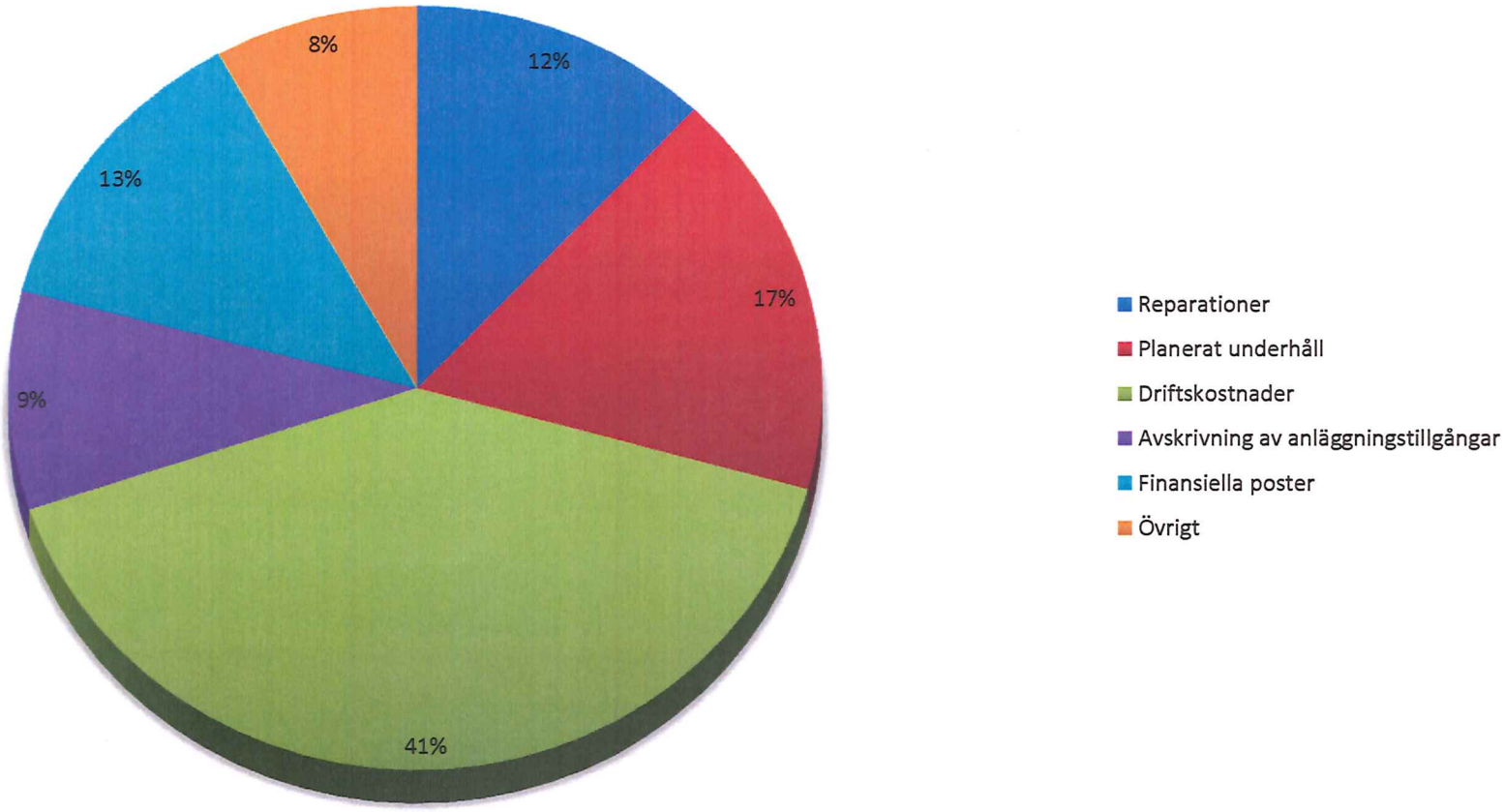
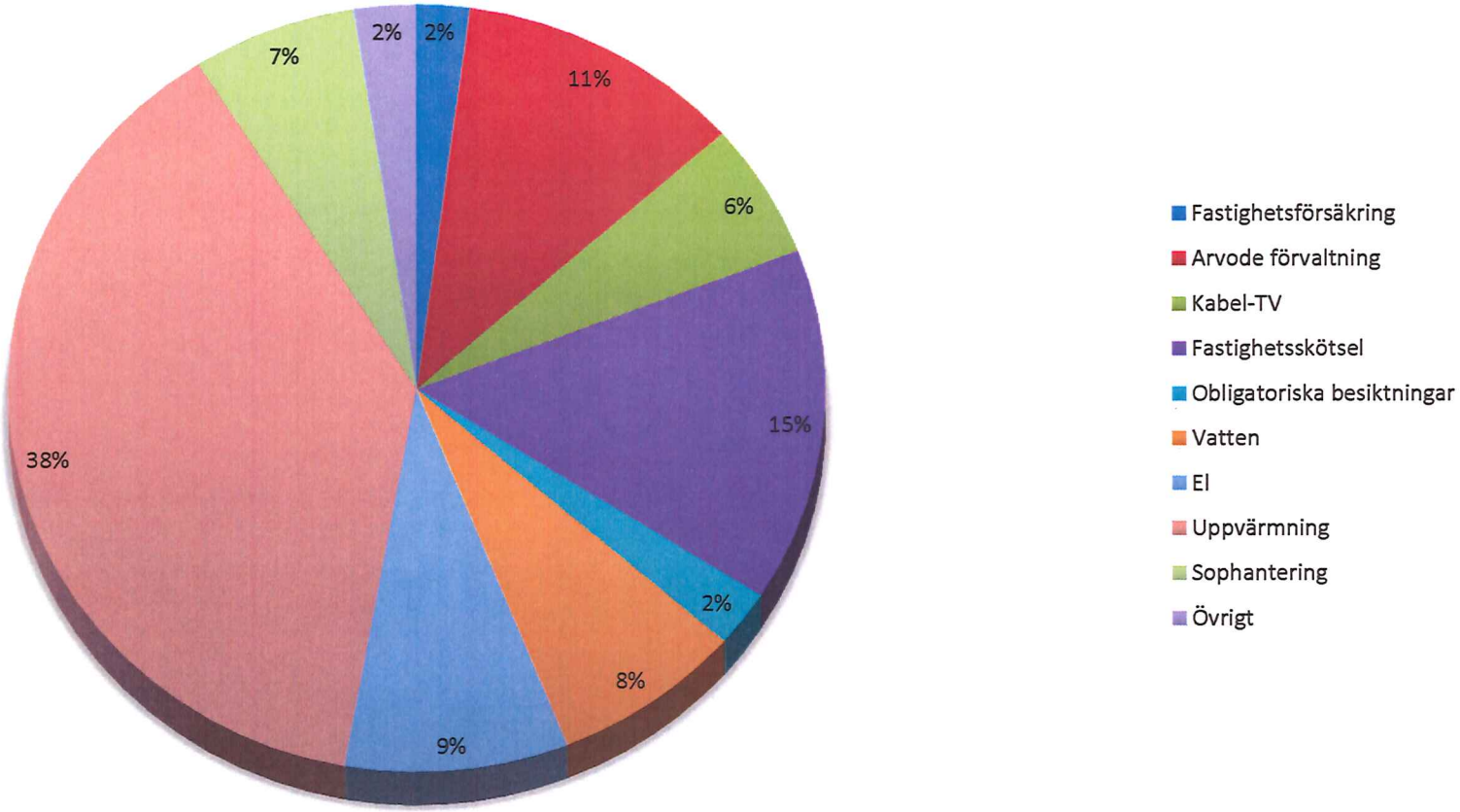
Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med ekonomisk förvaltning, tekniskt förvaltning,
fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning