Styrelsen för Brf Backsippan får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-09-01 till och med 2014-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 622 244 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 174 356 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 111 538 kr.

Föreningens ekonomi är god och stark. Med anledning av stamrenoveringen höjer dock styrelsen avgifterna med 10 % fr.o.m. 1 januari 2015 då denna betyder en ökad kostnad för föreningen.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 755 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Två år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2013-2014	2012-2013
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	755	709
Låneskuld kr/kvm	4 541	2 202
Likvida medel	6 288	416
Kassalikviditet	568,9%	337,0%
Överskott för underhåll kr/kvm	256	100
Årets resultat	622	487
Eget kapital	5 240	4 618
varav underhållsfond	1 701	1 620
Utfört underhåll	112	154

KFÅ

Fastighet

Föreningens fastighet Fålhagen 54:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 52 410 000 kr, varav byggnadsvärdet är 32 379 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1951.

2003/2004 - utfördes tak- och fasadrenovering.
2006 - installerades en dataövervakningscentral för fjärrvärmen.
2006 – byttes samtliga ytterdörrar ut.
2008 – renoverades bastun.
2010 - skapades ett gym i källaren i B-huset, i anslutning till bastun.
2014 - byttes värmeväxlarna ut mot nya moderna och värmesystemet justerades in.
2014 - utfördes en fullständig stam- samt elrenovering. Alla stammar, avlopp och vatten, i lägenheterna och ner till horisontell stam i källaren byttes. Även alla elledningar i lägenheterna byttes ut mot moderna, nya elcentraler med jordfels-brytare installerades i lägenheterna och föreningens fastighetscentral för el byttes ut i samtliga tre hus. Ventilerna på elementen byttes ut mot termostatventiler och värmesystemet justerades in för att få bättre lägenhetstemperaturer och en lägre värmekostnad för föreningen.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rokokskåp	2
med sammanlagd yta av 4149 kvm	1 rokokvrå	4
	1 rok	2
	2 rok	37
	3 rok	21
	4 rok	3
Summa bostadslägenheter		69
Lokaler		2
Garage		17
P-plats		20

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

KTA

Underhåll av fastigheten
Styrelsen har valt att avvakta med ej akut underhåll under året med anledning av stamrenoveringen.

Föreningens underhållsplan kommer att gås igenom och uppdateras efter stamrenoveringen.

Föreningens underhållsfond
Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 700 985 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 235 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 111 538 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Medlemsantal
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 97.
Under året har 13 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse
Styrelsen har följande sammansättning:

Pontus Lundvall	ordförande
Erik Lundin	vice ordförande
Jacob Boström	ledamöter

Suppleanter är:

Bjarne Pettersson
Marianne Ottosson
Stefan Järdö
Pia Fredriksson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Erik Lundin och Pontus Lundvall, samt suppleanterna Bjarne Pettersson.

Revisorer
Karin François Ågstrand, KPMG AB, är vald till ordinarie revisor av föreningen, samt Ted Berglund utsedd till föreningsrevisor.

Valberedning
I valberedningen ingår Barbro Blom, Gunilla Hamberg och Lina Sandberg med Barbro Blom som sammankallande.

Sammanträden
Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 februari 2014.

En extrastämma hölls den 10 oktober 2013 med anledning av stamrenoveringen om den skulle genomföras eller ej.
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:
Fastighetsskötsel - Upplands Boservice AB som sköter kontinuerligt om husen och gården.
Vicevärd - Lars Magnusson från HSB Uppsala avlastar styrelsen med allehanda tidsödande ärenden.
Städning - föreningens lokaler har företaget 55plussare ansvar för.
Fjärrvärme, elnät – Vattenfall
Vatten och avlopp – Uppsala Vatten
Kabel-tv – Comhem AB
Avfallshantering - Sita

Administration

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Övrigt

Från och med 2014 gäller ny normgivning från Bokföringsnämnden gällande regler för årsredovisningar, se text under tilläggsupplysningar.

KRA

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2014-08-31	1 552 112
Årets resultat	622 244
Att disponera	2 174 356

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	235 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-111 538
Balanserat resultat	2 050 894
	2 174 356

RESULTATRÄKNING	Not	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Nettoomsättning	1	3 711 110	3 436 903
Fastighetskostnader			
Drift	2	- 1 975 250	- 2 023 098
Underhåll	3	- 111 538	- 153 973
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 68 049	- 101 590
Avskrivningar	5	- 518 592	- 309 398
Bruttoresultat		1 037 681	848 844
Rörelseresultat		1 037 681	848 844
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	34 523	47 227
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 449 960	- 409 506
Resultat efter finansiella poster		622 244	486 565
Årets resultat		**622 244**	**486 565**

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-08-31	2013-08-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	21 210 722	11 246 752
Mark	5	527 600	527 600
Pågående nyanläggningar		0	529 653
Inventarier	5	14 577	36 492
		21 752 899	12 340 496
Summa anläggningstillgångar		21 752 899	12 340 496
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
I avräkning med HSB Uppsala		6 277 554	0
Kundfordringar	7	1 346	-4 015
Avräkning skatter och avgifter		9 521	28 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	109 232	50 782
		6 397 653	74 843
Kortfristiga placeringar	6	0	3 250 000
Kassa och bank	9	860	388 604
Summa omsättningstillgångar		6 398 513	3 713 447
Summa tillgångar		**28 151 412**	**16 053 944**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2014-08-31	2013-08-31
Bundet eget kapital			
Insatser		115 816	115 816
Upplåtelseavgifter		1 248 701	1 248 701
Fond för yttre underhåll		1 700 985	1 619 958
		3 065 502	2 984 475
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 552 112	1 146 574
Årets resultat		622 244	486 565
		2 174 356	1 633 139
Summa eget kapital	10	5 239 858	4 617 614
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	21 786 793	10 335 183
		21 786 793	10 335 183
Kortfristiga skulder			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	11	417 888	430 877
Leverantörsskulder		253 509	80 217
Skatteskulder		70	40 013
Momsskulder		12 495	9 175
Fond för inre underhåll		30 057	30 609
Övriga skulder	12	0	10 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	410 742	499 741
		1 124 761	1 101 146
Summa skulder och eget kapital		**28 151 412**	**16 053 944**

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	23 148 000	15 276 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Två alternativ finns, K2 och K3. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Enligt beslut av Bokföringsnämnden kommer progressiva avskrivningar inte att vara tillåtna i de nya regelverken, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Inom branschen pågår utredning om vilket regelverk som skall rekommenderas för bostadsrättsföreningar.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivningar av byggnader och inventarier sker enligt en linjär avskrivningsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2013-09-01 - 2014-08-31
till styrelsen	86 507
till föreningsvald revisor	0
sociala kostnader	43 408
summa	129 915

KPP

Not 1 Nettoomsättning	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Årsavgifter bostäder	3 133 530	2 937 678
Hyresintäkter lokaler	225 444	224 994
Hyresintäkter garage	75 559	80 003
Hyresintäkter p-platser	45 630	46 020
Pantförskrivningsavgift	888	
Övriga intäkter	230 060	148 208
	3 711 110	3 436 903

Not 2 Driftkostnader	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Fastighetsskötsel	215 647	225 297
Serviceavtal	42 385	2 582
Entreprenadstäd	62 390	3 951
Besiktningskostnader	5 433	0
Snörenhållning	10 651	11 835
Förbrukningsmaterial	5 847	7 362
Reparationer	165 944	223 296
Elavgifter	314 364	287 334
Uppvärmning	513 402	584 414
Vatten och avlopp	114 068	116 190
Sophämtning	86 705	94 587
Fastighetsförsäkringar	45 089	33 025
Kabel-TV, bredband m.m.	81 783	90 587
Styrelsearvode	86 507	107 750
Revisionsarvode	16 260	7 500
Administrativ förvaltning enligt avtal	96 602	149 547
Studie- och fritidsverksamhet	1 663	0
Vicevärdsarvode	0	34 200
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	43 408	10 517
Övriga driftkostnader	67 103	33 124
	1 975 250	2 023 098

Not 3 Underhållskostnader	2013-09-01 - 2014-08-31	2012-09-01 - 2013-08-31
Planerat underhåll fasad	0	141 873
Planerat underhåll garage	0	12 101
Planerat underhåll ventilation	65 789	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	45 749	0
	111 538	153 974

Not 4 ***Ränteintäkter och liknande***	**2013-09-01 - 2014-08-31**	**2012-09-01 - 2013-08-31**
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	15 660	1 415
Ränteintäkter från placeringar	17 730	45 646
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	892	166
Ränteintäkter från skattekonto	241	0
	34 523	47 227

Not 5 ***Materiella anläggningstillgångar***	**2014-08-31**	**2013-08-31**
Fastigheter		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	18 025 102	18 025 102
Årets anskaffningar	10 460 648	0
Ingående avskrivningar på byggnader	-6 778 351	-6 490 886
Årets avskrivningar, byggnader	-496 677	-287 464
Bokförda värden byggnader	21 210 722	11 246 752
Mark	527 600	527 600
Utgående planenligt restvärde fastigheter	21 738 322	11 774 352
Taxeringsvärde byggnader	32 379 000	32 379 000
Taxeringsvärde mark	20 031 000	20 031 000
Inventarier		
Inventarier, ing anskaffningsvärde	248 927	248 927
Ingående avskrivningar på inventarier	-212 435	-190 502
Årets avskrivningar på inventarier	-21 915	-21 933
Restvärde inventarier	14 577	36 492

Not 6 ***Finansiella anläggningstillgångar***	**2014-08-31**	**2013-08-31**
Placering RB	0	3 250 000
	0	3 250 000

Not 7 ***Kundfordringar***	**2014-08-31**	**2013-08-31**
Avgifts- och hyresfordringar	0	-3 753
Kundfordringar	1 346	-262
Övriga fordringar	0	28 076
	1 346	255 064

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Fastighetsavgift	34 024	0
Kostnader för vatten och avlopp	7 898	0
Sophämtningskostnader	1 964	0
Försäkringspremier	12 253	20 581
Kabel TV-avgifter m.m.	6 880	6 651
Förvaltningsavtal	29 180	12 018
Upplupna ränteintäkter	14 723	11 533
Övrigt upplupet och förutbetalt	2 310	0
	109 232	71 363

Not 9 Kassa och bank

	2014-08-31	2013-08-31
Handkassa	603	6 437
Swedbank RB	257	382 168
	860	388 604

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps-årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	115 816			115 816
Upplåtelseavgifter	1 248 701			1 248 701
Underhållsfond	1 619 958	81 027		1 700 985
Balanserat resultat	1 146 574	405 538		1 552 112
Redovisat resultat	486 565	-486 565	622 244	622 244
	4 617 614	0	622 244	5 239 858

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	3,85%	2016-12-01	3 252 503
Swedbank	3,95%	2014-09-30	3 260 178
Stadshypotek	3,82%	2014-09-30	1 692 000
Swedbank	2,15%	2014-08-28	8 000 000
Swedbank	1,77%	2014-08-20	6 000 000
Summa			22 204 681
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			417 888
Summa			21 786 793
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			20 115 241

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2014-08-31	**2013-08-31**
Avräkning sociala avgifter	0	1 190
Övriga kortfristiga skulder	0	9 324
	0	10 514

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-08-31	**2013-08-31**
Löner och arvoden	5 000	86 370
Arbetsgivaravgifter	1 571	0
Reparationskostnader	19 266	0
Underhållsutgifter	45 749	25 140
Arvode revision	12 100	12 715
Elavgifter	20 858	22 151
Uppvärmningskostnader	6 038	11 915
Kostnader för vatten och avlopp	0	19 261
Sophämtningskostnader	5 008	8 992
Förutbetalda hyror och avgifter	244 319	231 265
Upplupna räntekostnader	46 707	49 807
Övrigt upplupet och förutbetalt	4 126	32 125
	410 742	499 741

Uppsala 2014 - 12-05

Pontus Lundvall

Erik Lundin

Jacob Boström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-01-23

Ted Berglund
Föreningsrevisor

Karin François Ågstrand
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Backsippan för räkenskapsåret 2013-09-01–2014-08-31.

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 Backsippans finansiella ställning per den 31 augusti 2014 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 för räkenskapsåret 2013-09-01–2014-08-31.

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 våra uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 23 januari 2015

KPMG AB

Karin François Ågstrand
Auktoriserad revisor

Ted Berglund