

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Backsippan i Nyköping, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2013-05-27.

Fastighet

Föreningens egendom omfattar fastigheten Backsippan 4 i Nyköpings kommun med adress Hemgårdsvägen 14 och 16. Husen färdigställdes år 1947 och innehåller 48 bostäder om 2136 m² och 6 lokaler om 109 m² samt 4 garage och 16 bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

24 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök

I fyra fall är en etta och en tvåa hopslagna till en lägenhet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under året

Fr.o.m. 2015-01-01 kommer den ekonomiska förvaltningen och städningen av trapphusen att skötas av Riksbyggen.

Under senare år har följande yttre underhåll respektive investeringar genomförts:

Stambyte (avloppsrör)	2002
Bredbandsinstallation	2004
Balkongrenovering	2004
Lägenhets och källardörrar	2008
Fönster och balkongdörrar	2009
Byte värmeväxlare	2010
Nya ytterportar	2012

Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 52 medlemmar, varav 44 röstberättigade. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april 2015.

4

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma haft följande sammansättning:

Michael Nordquist	ordförande
Lars Engström	vice ordförande
Monica Gustafsson	sekreterare
Marie Löwengren	

Suppleanter har varit:

Lelia Karlsson
Ann Dahlin

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Michael Nordquist.

Valberedning

Valberedning har varit Daako Eskander och Marcus Lundborg.

Revisor

Revisor har varit Anna Simula från Rådek, vald av föreningen.

Fastighetsförvaltning

Vicevärd för föreningen har varit Lars Engström.

Fastighetsskötseln har skötts av Riksbyggen samt ekonomisk förvaltning av HSB Södermanland.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna för år 2014 uppgick till i genomsnitt 635 kr/m² lägenhetsyta.
Ingen avgiftshöjning är planerad under 2015..

Allmänt

Föreningen tillhandahåller bredband och 17 kanaler via Sappa.
Brf Backsippan har en hemsida: www.brffacksippan.com
På våren och hösten anordnas städdagar.

Förväntad framtida utveckling

Budgeten för 2015 visar ett överskott med 129 000 kr inklusive avsättning till fond för yttre underhåll.

Ekonomi

Resultat och ställning	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgifter bostäder	1 355 436	1 355 436	1 355 436	1 355 436	1 355 436
Årets resultat	208 693	110 728	-153 870	74 839	-11 111
Balansomslutning	7 160 453	7 124 544	7 173 023	7 456 408	7 566 167
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	635	635	635	635	635
Driftkostnad, kr/kvm	359	391	357	383	371
Ränta, kr/kvm	96	104	108	114	103
Fond för yttre underhåll	232 769	214 618	518 618	485 618	581 563

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande:

Balanserat resultat	664 889
Årets resultat	208 693
Till stämmans förfogande	873 583

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets underhållskostnad	-12 993
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	33 000
Summa förändring yttre underhållsfond	20 007
Resultat att balansera i ny räkning	853 576
	873 583
Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	232 769
Förändring underhåll	20 007
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	252 776

I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	1	1 436 570	1 426 345
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift och förvaltningskostnader	2, 3	-767 417	-835 170
Yttre underhåll	4	-12 993	-14 849
Fastighetsavgift/skatt		-38 488	-38 488
Avskrivningar	7	-211 854	-211 854
Summa fastighetskostnader		-1 030 752	-1 100 361
Rörelseresultat		405 818	325 984
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	8 467	6 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-205 592	-221 642
Summa finansiella poster		-197 125	-215 256
Resultat efter finansiella poster		208 693	110 728
ÅRETS RESULTAT		208 693	110 728

BALANSRÄKNING	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 163 546	6 375 400
Inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 163 546	6 375 400
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 163 546	6 375 400
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		128 623	169 663
Skattefordringar		11 727	11 727
Övriga fordringar		16 412	27 720
Förutbetalda kostnader/ Upplupna intäkter	8	37 940	35 911
Summa kortfristiga fordringar		194 703	245 021
Kortfristiga placeringar		0	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 300	1 300
Bankmedel		800 904	2 822
Summa kassa och bank		802 204	4 122
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		996 907	749 143
SUMMA TILLGÅNGAR		7 160 453	7 124 544

BALANSRÄKNING	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 900	38 900
Fond för yttre underhåll		232 769	214 618
Summa bundet eget kapital		271 669	253 518
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		664 889	572 313
Årets resultat		208 693	110 728
Summa fritt eget kapital		873 583	683 040
SUMMA EGET KAPITAL	9	1 145 251	936 558
<i>Skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 661 618	5 808 220
Leverantörsskulder		37 439	37 589
Fond för inre underhåll		133 773	156 003
Övriga skulder	11	2 150	2 150
Upplupna kostnader/ Förutbetalda intäkter	12	180 223	184 024
Summa skulder		6 015 202	6 187 986
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		7 160 453	7 124 544
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Uttagna fastighetsinteckningar		6 518 500	6 518 500
Ställda säkerheter		6 518 500	6 518 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Avskrivningar på byggnad, dörrar och fönster sker med 2%. Stambyte skrivs av med 5%, balkonger med 2,5%. Maskiner och inventarier skrivs av med 20%. Mark värderas till anskaffningsvärde. Ingen avskrivning på mark görs.

Fond för yttre underhåll

Inom föreningen finns fond för yttre underhåll. Till fonden reserveras ett beräknat genomsnittligt belopp som ska motsvara årskostnaden för underhåll. Reserveringen till fond för yttre underhåll sker numera över resultatdispositionen och följer antagen underhållsplan.

Fordringar och skulder

Fordringar och skulder i bokslutet värderas till nominella belopp. Osäkra fordringar tas inte med bland tillgångarna. Samtliga skulder är kortfristiga om inget annat anges i not.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 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 för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%.

Brf Backsippans fastställda skattemässiga underskott föregående år uppgick till 109 251 kr.

NOT 1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgifter	1 355 436	1 355 436
Hyror	75 768	66 930
Övriga intäkter	5 181	3 642
Brutto	1 436 385	1 426 008
Hyresbortfall	185	337
Nettoomsättning	1 436 570	1 426 345

NOT 2 Drift	2014	2013
Fastighetsskötsel och städning	76 944	98 451
Reparationer	11 209	27 051
El	42 767	48 374
Uppvärmning	277 041	281 086
Vatten	74 522	77 064
Renhållning	20 072	19 752
Fastighetsförsäkring	27 692	27 018
Kabel-TV	51 889	52 103
Tjänster med serviceavtal	4 906	1 219
Förvaltningskostnader	76 491	117 845
Arvoden, löner och ersättningar specificerade i not 3	102 376	83 740
Kurs, möteskostnad, fritidsverksamhet	1 510	1 468
	767 417	835 170

I förvaltningskostnader ingår arvode till revisionsbolag med	7 000	7 000
--	-------	-------

NOT 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden till förtroendevalda

Styrelsearvoden	35 900	26 650
Vicevärdsarvode	42 000	38 100
Summa	77 900	64 750

Sociala kostnader	24 476	18 990
TOTALT	102 376	83 740

Medeltal anställda

Föreningen har ingen anställd personal

NOT 4 Yttre underhåll

Genomfört planerat yttre underhåll	12 993	14 849
	12 993	14 849

NOT 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter HSB och banker	8 375	6 358
Ränteintäkter skatter och avgifter	92	28
	8 467	6 386

NOT 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	205 592	221 628
Räntekostnader skatter och avgifter	0	14
	205 592	221 642

NOT 7 Materiella anläggningstillgångar och avskrivningar	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 117 188	10 117 118
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>10 117 188</i>	<i>10 117 188</i>
Ingående avskrivningar	-3 741 788	-3 529 934
Årets avskrivningar	-211 854	-211 854
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-3 953 642</i>	<i>-3 741 788</i>
Utgående planenligt restvärde	6 163 546	6 375 400
varav byggnader	4 994 694	5 206 548
varav mark	1 168 852	1 168 852

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till: 11 784 000 Värdeår: 1957

<u>Hustyp</u>	<u>Byggnader</u>	<u>Mark</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder/hyreshus	8 800 000	2 536 000	11 336 000
Lokaler	222 000	226 000	448 000
	9 022 000	2 762 000	11 784 000

Maskiner och inventarier	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 700	9 700
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>9 700</i>	<i>9 700</i>
Ingående avskrivningar	-9 700	0
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	<i>-9 700</i>	<i>-9 700</i>
Utgående planenligt restvärde inventarier	0	0

NOT 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader	37 940	35 494
Upplupna ränteintäkter	0	417
	37 940	35 911

NOT 9 Förändring av eget kapital

			2014-12-31	2013-12-31
	Belopp vid årets ingång	Disposition av fg. års resultat	Belopp vid årets utgång	
Insatser	38 900	0	38 900	
Föreg. års resultat	110 728	-110 728	0	
Fond för yttre underhåll	214 618	18 151	232 769	
Balanserat resultat	572 313	92 577	664 889	
Årets resultat			208 693	
	936 558	0	1 145 251	

NOT 10 Skulder till kreditinstitut

Räntebindningstid	Nuv r-sats	2014-12-31	2013-12-31
2015-01-30	3,83%	1 152 970	1 178 450
2015-07-30	2,83%	1 155 960	1 179 672
2016-03-30	4,06%	831 726	868 690
2016-06-01	4,52%	620 000	644 000
2017-10-30	3,60%	848 548	865 864
2018-06-01	2,54%	1 052 414	1 071 544
		5 661 618	5 808 220

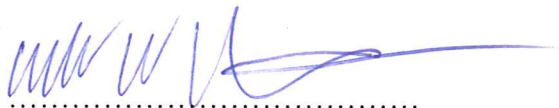
Beräknat amorteringsbelopp inom 1 år är 148 732 kronor,
och beräknad skuld om 5 år är 4 917 958 kronor.

NOT 11 Övriga skulder

Personalskatt	1 050	1 050
Sociala avgifter	1 100	1 100
	2 150	2 150

NOT 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	17 815	22 275
Övriga upplupna kostnader	45 978	43 885
Förutbetalda hyror och avgifter	116 430	117 864
	180 223	184 024

Nyköping 2015-03-05



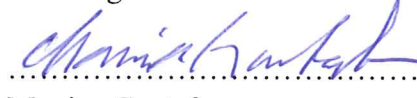
Michael Nordquist



Marie Löwengren

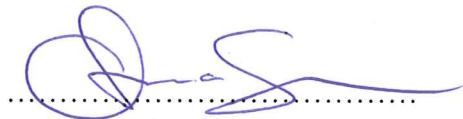


Lars Engström



Monica Gustafsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-03-05



Anna Simula

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Backsippan i Nyköping
org.nr 719000-0906

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Backsippan i Nyköping för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Backsippan i Nyköping för år 2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Nyköping den 5 mars 2015

Anna Simula

Auktoriserad revisor