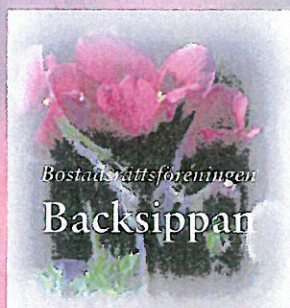


Årsredovisning



2015



Årsredovisning för
Brf Backsippan
716410-4478

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkning	6
Upplýsningar till balansräkning	8
Underskrifter	9

Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including "UK", "AL", and "KI".

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Backsippan, 716410-4478 får härmed avge årsredovisning för 2015, föreningens 31 räkenskapsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen Backsippan (f.d. Skinnaråsen) bildades den 16 oktober 1985. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom, att i de 21 radhus som föreningen äger, upplåta bostadsrättslägenheter för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsupplåtelsen omfattar även ett skötselansvar för den mark som finns i anslutning till radhusen. Medlemskap i föreningen kan enligt stadgarna beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i något av föreningens hus.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2013-05-29. Föreningen hade vid årets slut 32 (få 33) medlemmar. Ordinarie föreningsstämma hölls tisdagen den 21 april 2015 kl 19.00 på Skinnaråsvägen 13 i Rotebro. En extra stämma hölls den 21 augusti. Samtliga 21 bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen (få ingen) överlåtelse av bostadsrätt skett. Vid överlåtelse debiteras en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet, 1 113 kr (få 1 110). Vid notering eller avnotering av pantsättning av bostadsrätt i föreningen debiteras en avgift med 1,0 % av prisbasbeloppet, 444 kr (få 444 kr). Under året har en bostadsrätt varit uthyrd i andra hand.

Medlemmarna har med förenade arbetsinsatser vid både vår- och höststädning snyggt till de gemensamma ytorna genom att sopa grus, rensa ogräs, klippa träd, kratta löv, beskära buskar och måla träplank m m. Trivselkommittén ordnade då traditionsenligt med korvgrillning och tilltugg till kaffet som avnjöts efter utfört arbete. I augusti anordnades även en kräftskiva på piazzan med god anslutning och stämning.

Styrelsen distribuerar vid behov skriftlig information till samtliga medlemmar eller anslås på föreningens anslagstavla vid förrådet. Information till medlemmarna finns även på föreningens hemsida www.annero-backsippan.se.

Styrelse och styrelsens interna arbetsfördelning m m

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ordinarie ledamöter med lägst en och högst tre suppleanter. Föreningens firma har i likhet med tidigare år, förutom av styrelsen, tecknats av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under 2015 (få 8). För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Styrelsens arbete har arvoderats enligt de regler som fastställts av föreningsstämman. Arvodet till styrelsen har uppgått till sammanlagt 56 537 kr (få 45 802 kr) exklusive lagstadgade arbetsgivaravgifter. Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämma den 21 april 2015 och därpå följande konstituering haft följande sammansättning och arbetsfördelning:

Ulla Kristiansen	Ledamot och styrelseordförande
Bo Strömquist	Ledamot och ansvarig för ekonomi och administration
Anki Lindahl	Ledamot och sekreterare, ansvarig för information till medlemmarna
Paula Wallenius	Suppleant
Åsa Hansson	Suppleant
Erik Pettersson	Suppleant
Hela styrelsen	Ansvar för byggnader, mark, planteringar, inventarier el, VVS, och redskap
Ulla Kristiansen	Föreningens representant vid sammanträden utanför föreningen

Revisorer

Av bostadsrättsföreningen anlitad yrkesrevisor:
auktoriserad revisor, Box 6070, 175 06 Järfälla

Annika Hansen Fernaeus,

Bostadsrättsföreningens medlemsrevisor:
Suppleant för Kent Hammar:

Kent Hammar
Ingvar Svensson

Valberedning och Trivselkommitté

Margaretha Högberg (sammankallande)
Birgitta Gellermark
Leif Härkell

Trivselkommitté: Radhus A8-A10 och B1-B4

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Rotfrukten 3 i Sollentuna kommun. 1986-87 uppfördes på fastigheten 21 tvåvånings radhus i fem par- och radhuslängor samt två L-formade garagebyggnader. Markytan uppgår till 6 625 kvm och den sammanlagda bostadslägenhetsytan uppgår till 2 368 kvm. Till fastigheten hör också en parkeringsplats med 16 platser av vilka sex platser under vintertid upplåts med motorvärmare till sex medlemmar. Därtill finns en del gräsytor. Föreningens tillstånd från Sollentuna kommun att ha en brygga vid Norrvikensjöns strand i närheten av föreningens tomtmark har under året återgått till Sollentuna kommun som anlagt en ny flytbrygga.

Inga investeringar har gjorts under året (f å ingen).

Årets löpande kostnader för reparationer och underhåll uppgick till 363 083 kr (f å 270 990 kr). Under 2013 påbörjades en ommålning av de vita träytorna på fasaderna. Denna har slutförts under räkenskapsåret. Under året har parkeringsplatserna försetts med nya skyltar och linjer för parkeringsplatserna. Garagens skyltar har också bytts ut. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker i enlighet med föreningens stadgar med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde årligen.

Styrelsen genomför årligen, i enlighet med föreningens stadgar, en okulärbesiktning av föreningens vindar, byggnader och brandskyddsutrustning som underlag för en uppföljning av nödvändiga underhållsåtgärder. Styrelsen anlitar vid behov utomstående entreprenörer för att åtgärda de brister som kräver åtgärd. Under året har styrelsen låtit omarbota sin 20-åriga rullande underhållsplan för att både fånga upp under årens lopp utförda åtgärder och identifiera de nyttkomna underhållsbehov som uppkommit. Akuta fel och reparationer åtgärdas löpande varje år. Underhållsplanen ligger till grund för styrelsens förslag till föreningsstämman beslut om avsättning till och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Det planerade underhållsbehovet för föreningens fastighet beräknas enligt underhållsplanen under åren 2016-2020 till ca 4 579 tkr. För 2016 planeras i första hand en uppföljning av bristerna som konstaterats vid besiktningarna, justering av vissa förråd och vissa balkongräcken, byte av trasiga hängrännor, stuprör och rensningssilar samt tvätt av vissa fasader.

Föreningen har inget löpande avtal om teknisk förvaltning av radhusen utan styrelsen handlar upp sådana tjänster från fall till fall beroende vilken entreprenör som bedöms vara lämpligast. Under 2015 har Seniorbolaget anlitats för skötsel av föreningens gemensamma trädgårdsytor, träd, buskar, växter och övriga planteringar (dock inte gräsmattor). Under vintersäsongen 2014/15 och 2015/2016 har Jägers Hantverk och Crafttech AB anlitats för snöröjningen. Sedan några år tillbaka anlitar styrelsen Svenska Bolån som biträde vid förhandlingar med Handelsbanken om lånefrågor och med Trygg Hansa för försäkringsupphandling. Föreningen har sedan 1 juli 2013 ett avtal med Anibo Consulting KB om föreningens ekonomiska förvaltning. Avtalet löper med sex månaders ömsesidig uppsägningstid.

Föreningens byggnader är försäkrade hos Trygg Hansa till en årspremie om 39 244 kr (f å 38 101 kr). Föreningens fastighetsförsäkring omfattar även ett bostadsrättstillägg som täcker skador som bostadsrättshavaren ansvarar för.

Taxeringsvärdet på föreningens byggnader och mark uppgår till 27 998 000 kr (f å 29 987 000 kr).

SAW UK
KI

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomisk utveckling

Föreningens ekonomi är främst beroende av marknadsröntornas utveckling och av hur mycket medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla föreningens kostnader nere och därmed indirekt också begränsa årsavgifternas utveckling. Resultatet för 2015 slutade ett överskott på drygt 69 tkr (f å 95 tkr), i första hand beroende på att räntekostnaderna minskade med 177 tkr jämfört med 2014.

Årsavgifterna har under 2015 utgått med samma belopp som efter höjningen den 1 april 2012.

Den kommunala fastighetsavgiften uppgick för 2015 till 7 262 kr (f å 7 112 kr) per radhus, sammanlagt 152 502 kr (f å 149 352) kr. Föreningen beskattas i övrigt enligt schablonmässiga skatteregler. Sedan tidigare finns outnyttjade skattemässiga underskottsavdrag uppgående till 10 661 562 kr (f å 10 661 562 kr) varför föreningen för närvarande inte behöver betala någon inkomstskatt om skattepliktig inkomst skulle uppkomma.

Den fasta årsavgiften för elnätavgifterna har under året uppgått till 2 100 kr (f å 2 100 kr) per år och effektavgiften till 69,60 kr/KW (f å 69,60 kr/KW). Den fasta årsavgiften för elhandelskostnaden har uppgått till 200 kr (f å 200 kr), energiavgiften till 23,00 öre/kWh (f å 34,10 öre/kWh), avgiften för elcertifikat till 4,40 öre/kWh (f å 3,30 öre/kWh) och energiskatten till 29,40 öre/kWh (f å 29,30 öre/kWh). Samtliga belopp inkluderar mervärdesskatt.

Vattenavgifterna har under 2015 uppgått till 7,50 kr/kbm (f å 11,90 kr/kbm) jämte en måtaravgift 1 000,00 kr (f å 1000,00 kr) per år och en fast lägenhetsavgift med 1 000,00 kr (f å 1000,00 kr) per hus och år. Samtliga belopp inkluderar mervärdesskatt.

Sollentuna kommuns grundavgift för sophämtning har under 2015 uppgått till 420 kr per år och hus (f å 420 kr). Därtill kommer viktavgift för matavfall och restavfall uppgående till 2,40 kr/kg (f å 2,40 kr/kg) samt en tömningsavgift på 8 kr (f.å. 8 kr) per kärl och gång.

Vid årsskiftet hade föreningen 621 316 kr (f å 703 188 kr) på konton hos Handelsbanken.

Föreningens fastighetslån hos Stadshypotek uppgick vid utgången av 2015 till 13 989 497 kr (f.å. 14 420 997 kr). Under räkenskapsåret har tre lån omsatts. Räntesatser, amorteringsvillkor och bindningstider framgår av not till balansräkningen.

Flerårsöversikt

Belopp i kr och procent	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 586 501	1 571 515	1 571 657	1 544 030
Resultat efter finansiella poster	68 916	95 385	-87 435	267 913
Soliditet, %	13	12	11	11

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

balanserat resultat	5 424
årets resultat	68 916
Totalt	74 340
disponeras för	
stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	89 961
balanseras i ny räkning	-15 621
Summa	74 340

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

UK
AL
KI

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 586 501	1 571 515
Summa rörelseintäkter		1 586 501	1 571 515
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-888 289	-685 760
Personalkostnad	4	-72 394	-59 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-262 377	-262 378
Summa rörelsekostnader		-1 223 060	-1 007 394
Rörelseresultat		363 441	564 121
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		689	4 095
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 214	-472 831
Summa finansiella poster		-294 525	-468 736
Resultat efter finansiella poster		68 916	95 385
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		68 916	95 385
Skatter			
Årets resultat		68 916	95 385

KE
UK
AL
2015

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	15 596 864	15 859 241
Summa materiella anläggningstillgångar		15 596 864	15 859 241
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		15 599 664	15 862 041
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 398	704
Övriga fordringar		69 753	65 089
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 054	53 229
Summa kortfristiga fordringar		130 205	119 022
Kassa och bank			
Kassa och bank		621 316	703 188
Summa kassa och bank		621 316	703 188
Summa omsättningstillgångar		751 521	822 210
SUMMA TILLGÅNGAR		16 351 185	16 684 251

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		1 260 000	1 260 000
Fond för yttre underhåll		747 461	657 500
Summa bundet eget kapital		2 007 461	1 917 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 424	95 385
Årets resultat		68 916	-
Summa fritt eget kapital		74 340	95 385
Summa eget kapital		2 081 801	2 012 885
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 739 497	14 276 997
Summa långfristiga skulder		13 739 497	14 276 997
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		250 000	144 000
Leverantörsskulder		-	2 333
Skatteskulder		-	1 602
Övriga skulder		30 993	26 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		248 894	220 314
Summa kortfristiga skulder		529 887	250 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 351 185	16 684 251

Handwritten signatures and initials:
 [Signature] [Signature] [Signature]
 Ah [Signature] UK

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	18 963 000	18 963 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	67
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Föreningens nettoomsättning hade följande sammansättning:

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	1 509 024	1 509 024
Vattenavgifter	67 945	51 931
Årsavgifter för motorvärmare	7 200	7 200
Elavgifter för motorvärmare	932	1 047
Övriga sidointäkter	1 400	2 313
Summa	1 586 501	1 571 515

KEI
UK
AW
PMT

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
El för belysning	11 649	12 009
Vatten och avlopp	49 081	49 812
Sophantering	29 057	30 225
Snöröjning och sandning	41 236	12 376
Trädgårdsskötsel	29 869	12 519
Reparationer och underhåll	363 083	270 990
Kommunal fastighetsavgift	152 502	149 352
Fastighetsförsäkring	39 244	38 101
Kabel-TV	27 676	27 348
Styrelsearvoden	56 537	45 802
Revisionsarvoden	12 340	10 375
Redovisningstjänster	48 812	48 000
Konsultarvoden	72 541	10 473
Föreningsavgifter	4 260	5 460
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	13 607	12 079
Andra kostnader	9 189	8 155
Summa	960 683	743 076

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättning till styrelsen och arvode till föreningens revisor har utgått enligt beslut på årsstämman 2015.

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Arvoden och andra ersättningar:		
Styrelsen	56 537	45 802
Övriga	2 250	1 375
Summa	58 787	47 177
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	13 607	2 079

UK
AK

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 823 343	19 823 343
Summa	19 823 343	19 823 343
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 964 102	-3 701 724
-Årets avskrivning enligt plan	-262 377	-262 378
Summa	-4 226 479	-3 964 102
Redovisat värde vid årets slut	15 596 864	15 859 241

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 800	2 800
Redovisat värde vid årets slut	2 800	2 800

Not 7 Eget kapital

	Insatskapital	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 260 000	657 500	95 385
Disposition enl årsstämmobeslut			
Överföring till fond för yttre underhåll		89 961	-89 961
Årets resultat			68 916
Vid årets slut	1 260 000	747 461	74 340

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	12 739 497	4 291 056
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 000 000	10 129 941
Summa	13 739 497	14 420 997

KI
UK
AH

Föreningens lån hos Stadshypotek hade vid 2015 års utgång följande löptider, räntesatser och amorteringsvillkor:

Låne-nummer	Belopp (kr) 20160101	Räntesats %/år	Amortering	Amortering per år (kr)	Bindningstid
649 604	4 028 556	2,67	37500/kvartal	150 000	2016-04-30
822 082	3 344 905	1,24	25000/kvartal	100 000	2018-03-01
841 937	3 100 169	1,37	Ej amortering		2020-04-30
841 940	3 265 867	1,37	Ej amortering		2020-04-30
	13 739 497			250 000	

I samband med att ett lån löper ut äger banken ensidig rätt att säga upp lånet.

Underskrifter

Sollentuna den 5 mars 2016

Ulla Kristiansen

Ulla Kristiansen
Styrelseordförande

Bo Strömqvist

Bo Strömqvist

Ann-Kristin Lindahl

Ann-Kristin Lindahl

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 mars 2016

Annika Hansen

Annika Hansen
Auktoriserad revisor

Kent Hammar

Kent Hammar
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Backsippan
Org.nr 716410-4478

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Backsippan för räkenskapsåret 2015.

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. 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 den 2015-12-31 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Backsippan för räkenskapsåret 2015.

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.

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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sollentuna den


Annika Hansen Fernaeus
Auktoriserad revisor


Kent Hammar
Medlemsrevisor