

Styrelsen för Brf Backsippan får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-09-01 till och med 2015-08-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Styrelsen ser inte några stora förändringar/kostnader under 2016. Ekonomin är i balans och någon avgiftshöjning under 2016 kommer inte att ske.

#### *Föreningens ekonomi*

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se not 1 under tilläggsupplysningar.

Ombyggnader kan enligt nya redovisningsregler komma att redovisas som en kostnad i större utsträckning än enligt tidigare regler. Detta i sin tur kan innebära att föreningen visar ett underskott i resultaträkningen.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 5 287 538 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -3 236 644 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 5 860 395 kr.

Föreningens bokslut visar, pga de ändrade redovisningsregler som införts från och med bokslut som påbörjas under 2014, ett underskott i resultaträkningen. Emellertid är föreningens löpande intäkter större än utgifterna. Så länge ett sådant driftsmässigt överskott upprätthålls, kan man på sikt räkna med att bokföringsmässiga underskottet i resultaträkningen kommer att försvinna utan särskilda avgiftshöjningar.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 832 kr/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.

### **Fastighet**

Föreningens fastigheter 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.

2015 - Stamrenovering slutfördes under 2014 där samtliga varm- och kallvattenledningar i lägenheterna har ersatts. Ny eldragning i samtliga lägenheter samt ny fjärrvärmeväxlare har också utförts.

2015 - reparation av trasig avloppsledning.

### **Lägenhetsfördelning**

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

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

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

### ***Underhåll av fastigheten***


**Förutom löpande underhåll har följande gjorts under verksamhetsåret:**

- Stamreoveringen har under året avslutats och besiktning har gjorts.
- Avloppet i föreningens anslutningsrör mot kommunens huvudnät har reparerats.
- En rättfälla/räknare från Anticimex har installerats i den nyrenoverade avloppsledningen.
- Ett nytt ställdon har installerats i undercentralen.
- Låsanordningen till föreningens gemensamma gym har bytts ut.
- I trädgården har:
  - Ett träd fällts p.g.a. sjukdom
  - Pergolan fått nya rosenbuskar
  - Fem stubbar frästs bort
  - En ny mobil sittmöbel införskaffats
  - Fem nya träd införskaffats, tre Prydnadsaplar och två Häggmistlar.
- Portkoden bytts ut.
- Klotter har tagits bort från en av fastighetens fasader.
- En cykelrensning har genomförts i föreningens gemensamma utrymmen.
- Föreningen har bytt städfirma från 55plussare till Sinnesfrid Städservice AB.
- Föreningen har bytt firma gällande avfallshantering från Sita till Returpapperscentralen.

### **Kommande år planerar vi att:**

- Byta ut slipers intill garagen tillhörande fastigheterna på Smedsbylegatan, samt de slipers som finns på innergården.
- Underhålla/måla takfötter där behov finns.
- Underhålla/måla takplåten på fastigheten längs Smedsbylegatan, inklusive hyreslokaler.
- Underhålla/måla de trapphus där behov finns.
- Införskaffa en kompletterande belysning för Backsippans muralmålning vid korsningen Vallbygatan-Björkgatan.
- Se över elen i fastighetens källargångar: uppdatera belysningen till LED, åtgärda hängande kablar med mera.
- Införskaffa en ny belysningsstolpe till innergården.
- Införskaffa namnskyltar vid utvalda träd och buskar på innergården.
- Skapa nya skyltar och anslag till föreningens gemensamma utrymmen.
- Införskaffa ett nytt plank med tillhörande portar kring den före detta containerplatsen.
- Rensa i gemensamma utrymmen som i källargångar och under trappor.
- Införskaffa en ny individuell elmätare till Lira El, vilka hyr lokal av föreningen.
- Se över föreningens lån (då stamreoveringen nu är avslutad).

### ***Föreningens underhållsfond***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 824 447 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 325 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 824 447 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.* 

### **MEDLEMSINFORMATION**

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 9, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 9.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 97.

Under året har 8 (13) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

### ***Styrelse***

Styrelsen har följande sammansättning:

Stefan Järdö	ordförande
Jacob Boström	vice ordförande
Josefine Liljeborg	sekreterare/ledamot
Andreas Brutemark	ledamot

Suppleanter är:

Kai Hven  
Marianne Ottosson  
Hans Norling  
Pia Fredriksson (sekreterare)

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Järdö och Jacob Boström, samt suppleanterna Pia Fredriksson och Marianne Ottosson.

### ***Revisorer***

Vald extern revisor är BoRevision i Sverige AB. Föreningsrevisor vald vid föreningsstämman är Ted Berglund med suppleant Margaretha Johansson.

### ***Valberedning***

I valberedningen ingår Barbro Blom (sammanställande), Gunilla Hamberg och Gunnar Lindell.

### ***Sammanträden***

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 februari 2015.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden. *JK*

### ***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.

Trädgården - Trädgårdsgruppen och Upplands Boservice.

Vicevärd - Lars Magnusson från HSB Uppsala avlastar styrelsen med allehanda tidsödande ärenden.

Städning - föreningens lokaler har företaget Sinnesfrid Städservice AB ansvar för.

Fjärrvärme, elnät – Vattenfall

Vatten och avlopp – Uppsala Vatten

Kabel-tv – Comhem AB

Avfallshantering - Sita

### ***Administration***


Allmän administration har skötts av vicevärden Lars Magnusson, HSB Uppsala.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

### ***Studie- och fritidsverksamhet***

Hela styrelsen har gått en kurs "HSB:s grundkurs i styrelsearbete" den 5 oktober 2015.

### ***Övrigt***

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

## FLERÅRSÖVERSIKT

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.

	<u>2014-2015</u>	<u>2013-2014</u>	<u>2012-2013</u>
Genomsnittlig årsavgift			
bostäder kr/kvm	832	755	709
Låneskuld kr/kvm	4 448	4 541	2 202
Likvida medel	1 076	6 288	416
Kassalikviditet	101,7%	568,9%	337,0%
Soliditet	-0,2%	18,6%	28,8%
Överskott för underhåll kr/kvm	222	256	194
Nettoomsättning	4 027	3 711	3 437
Resultat efter finansiella poste	-5 288	622	487
Årets resultat	-5 288	622	487
Eget kapital	-48	5 240	4 618
varav underhållsfond	1 824	1 701	1 620
Utfört underhåll	5 860	112	154

### *Definitioner nyckeltal*

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

*Soliditet* beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat +avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* – de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* – se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* – se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

***Ekonomisk ställning och resultat***

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

**RESULTATDISPOSITION**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	2 050 894
Årets resultat	<u>-5 287 538</u>
Att disponera	-3 236 644

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	325 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 824 447
Balanserat resultat	<u>-1 737 197</u>
	-3 236 644 <i>7/11</i>

<b>RESULTATRÄKNING</b>	1	2014-09-01 - 2015-08-31	2013-09-01 - 2014-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 026 537	3 711 110
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 026 537</b>	<b>3 711 110</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighets- och driftkostnader	3	- 7 975 317	- 1 954 032
Övriga externa kostnader	4	- 56 319	- 70 891
Personalkostnader	5	- 338 352	- 129 915
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 511 254	- 518 592
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 8 881 242</b>	<b>- 2 673 429</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b>-4 854 705</b>	<b>1 037 681</b>
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 714	34 523
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 437 547	- 449 960
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-432 833</b>	<b>-415 437</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b>-5 287 538</b>	<b>622 244</b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b>-5 287 538</b>	<b>622 244</b>



## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2015-08-31	2014-08-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	21 241 645	21 738 322
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>0</u>	<u>14 577</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		21 241 645	21 752 899
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 241 645</b>	<b>21 752 899</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	9	1 113	1 346
Övriga fordringar	10	1 073 222	6 287 075
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	<u>73 995</u>	<u>109 232</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 148 330	6 397 653
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	<u>3 103</u>	<u>860</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		3 103	860
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 151 433</b>	<b>6 398 513</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 393 078</b>	<b>28 151 412</b>

*28*

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2015-08-31</b>	<b>2014-08-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 364 517	1 364 517
Fond för yttre underhåll		1 824 447	1 700 985
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 188 964</u>	<u>3 065 502</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 050 894	1 552 112
Årets resultat		-5 287 538	622 244
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 236 644</u>	<u>2 174 356</u>
<b>Summa eget kapital</b>	13	<b>-47 680</b>	<b>5 239 858</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	<u>21 308 188</u>	<u>21 786 793</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 308 188</b>	<b>21 786 793</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	443 412	417 888
Leverantörsskulder		75 849	253 509
Skatteskulder		1 864	70
Övriga skulder	15	43 533	42 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	567 912	410 742
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 132 570</u>	<u>1 124 761</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 393 078</b>	<b>28 151 412</b>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	<u>23 148 000</u>	<u>23 148 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>23 148 000</b>	<b>23 148 000</b>

### Ansvarsförbindelser

<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
	<b>0</b>	<b>0</b>

### ***Tilläggsupplysningar***

#### ***Allmänna redovisningsprinciper***

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Enligt beslut av Bokföringsnämnden är progressiva avskrivningar inte tillåtna i det nya regelverket, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att årets resultat och jämförelsetal avviker från tidigare framtagen årsredovisning och budget.

#### ***Redovisnings- och värderingsprinciper***

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

#### ***Fastigheter***

Avskrivning av byggnaderna (ombyggnationer och stamreovering) sker enligt en linjär avskrivningsplan på 40 år, 50 år och 60 år.

Avskrivningar av inventarier har skett enligt en linjär avskrivningsplan på 5 år resp. 10 år, vilka nu är helt avskrivna.

#### ***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. 74

	2014-09-01 - 2015-08-31	2013-09-01 - 2014-08-31
<b>Not 1 Förenklat kassaflöde</b>		
Resultat efter finansiella poster	-5 287 538	622 244
Tillkommer: avskrivningar	511 254	518 592
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-453 081	11 438 621
<b>Årets förenklade kassaflöde</b>	<b>-5 229 365</b>	<b>12 579 457</b>

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning). Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

	2014-09-01 - 2015-08-31	2013-09-01 - 2014-08-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	3 450 349	3 133 530
Hysesintäkter lokaler	242 172	225 444
Hysesintäkter garage	77 462	75 559
Hysesintäkter p-platser	43 388	45 630
Överlåtelseavgift	9 999	0
Pantförskrivningsavgift	8 002	888
Övriga intäkter *	195 165	230 060
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 026 537</b>	<b>3 711 110</b>

\* Övriga intäkter består till största delen av debiterade elavgifter till de boende.

<i>Not 3 Fastighets- och driftkostnader</i>	2014-09-01 - 2015-08-31	2013-09-01 - 2014-08-31
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	218 748	215 647
Serviceavtal	29 255	42 385
Entreprenadstäd	106 011	62 390
Besiktningkostnader	0	5 433
Snörenhållning	15 711	10 651
Förbrukningsmaterial	10 103	5 847
Reparationer	354 896	165 944
Elavgifter	278 542	314 364
Uppvärmning	513 603	513 402
Vatten och avlopp	112 252	114 068
Sophämtning	93 885	86 705
Fastighetsförsäkringar	50 848	45 089
Kabel-TV, bredband m.m.	83 222	81 783
Fastighetsskatt/fastighetsavgift *	137 891	68 049
Administrativ förvaltning enligt avtal	75 189	96 602
Vicevärdstjänster enl avtal	19 255	0
Övriga externa tjänster, drift	8 019	5 181
Studie- och fritidsverksamhet	6 413	4 488
Övriga driftkostnader	1 080	4 466
<b><i>Summa driftkostnader</i></b>	<b>2 114 923</b>	<b>1 842 494</b>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll bostäder	5 860 395	0
Planerat underhåll ventilation	0	65 789
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	45 749
<b><i>Summa underhållskostnader</i></b>	<b>5 860 395</b>	<b>111 538</b>
<b><i>Summa fastighets- och driftkostnader</i></b>	<b>7 975 317</b>	<b>1 954 032</b>

\* Fastighetsskatten/fastighetsavgiften avser 16 månader för 2014/2015 pga ändrad redovisningsprincip, vilket betyder att den inte periodiseras längre mellan räkenskapsåren.

<i>Not 4 Övriga externa kostnader</i>	2014-09-01 - 2015-08-31	2013-09-01 - 2014-08-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	26 573	14 360
Kontorsmateriel och liknande	0	588
Telefon och porto	4 831	2 002
Konsultarvoden	765	37 681
Revisionsarvode extern revisor	24 150	16 260
<b><i>Summa övriga externa kostnader</i></b>	<b>56 319</b>	<b>70 891</b>

	2014-09-01 - 2015-08-31	2013-09-01 - 2014-08-31
<b>Not 5 Personalkostnader</b>		
Styrelsearvode	233 450	86 507
Revisionsarvode föreningsrevisor	10 000	0
Övriga arvoden	21 300	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	73 602	43 408
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>338 352</b>	<b>129 915</b>

Avsättningen föregående år var mindre än utfallet för styrelsearvoden.  
Utbetalt till styrelsen i mars 2015 var 124 650 kr, denna utbetalning avsåg 2013/2014 men belastar till stor del detta år. Föreningsrevisorerna har fått utbetalt för två år. Se även periodiseringen under not 16 på sid 16.

	2014-09-01 - 2015-08-31	2013-09-01 - 2014-08-31
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar</b>		
Avskrivning byggnader	496 677	496 677
Avskrivning maskiner och inventarier	14 577	21 915
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>511 254</b>	<b>518 592</b>

	2014-09-01 - 2015-08-31	2013-09-01 - 2014-08-31
<b>Not 7 Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 158	15 660
Ränteintäkter från placeringar	0	17 730
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	457	892
Ränteintäkter från skattekonto	99	241
Räntekostnader	-437 547	-449 960
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-432 833</b>	<b>-415 437</b>

*Handwritten mark*

<i>Not 8 Materiella anläggningstillgångar</i>	2015-08-31	2014-08-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	28 485 750	18 025 102
Årets anskaffningar	0	10 460 648
Ingående avskrivningar på byggnader	-7 275 028	-6 778 351
Årets avskrivningar, byggnader	-496 677	-496 677
<b><i>Bokförda värden byggnader</i></b>	<b>20 714 045</b>	<b>21 210 722</b>
Mark	527 600	527 600
<b><i>Utgående planenligt restvärde fastigheter</i></b>	<b>21 241 645</b>	<b>21 738 322</b>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	32 379 000	32 379 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	20 031 000	20 031 000
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Inventarier, ing anskaffningsvärde	248 927	248 927
Ingående avskrivningar på inventarier	-234 350	-212 435
Årets avskrivningar på inventarier	-14 577	-21 915
<b><i>Restvärde maskiner och inventarier</i></b>	<b>0</b>	<b>14 577</b>
<i>Not 9 Kundfordringar</i>	2015-08-31	2014-08-31
Kundfordringar	1 113	1 346
<b><i>Summa kundfordringar</i></b>	<b>1 113</b>	<b>1 346</b>
<i>Not 10 Övriga fordringar</i>	2015-08-31	2014-08-31
I avräkning med HSB Uppsala	1 063 602	6 277 554
Avräkning skatter och avgifter	9 620	9 521
Skattefordringar	0	0
<b><i>Summa övriga fordringar</i></b>	<b>1 073 222</b>	<b>6 287 075</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader  
och upplupna intäkter**

	2015-08-31	2014-08-31
Fastighetsavgift	0	34 024
Kostnader för vatten och avlopp	9 347	7 898
Sophämningskostnader	4 889	1 964
Försäkringspremier	43 239	12 253
Kabel TV-avgifter m.m.	6 963	6 880
Förvaltningsavtal	6 418	29 180
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	2 340	0
Upplupna ränteintäkter	799	14 723
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	2 310
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>73 995</b>	<b>109 232</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2015-08-31	2014-08-31
Handkassa	3 103	603
Swedbank RB	0	257
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 103</b>	<b>860</b>

**Not 13 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
<i>Summa medlemsinsatser</i>	<i>1 364 517</i>	0	0	<i>1 364 517</i>
Underhållsfond	1 700 985	123 462		1 824 447
Balanserat resultat	1 552 112	498 782		2 050 894
Redovisat resultat	622 244	-622 244	-5 287 538	-5 287 538
	5 239 858	0	-5 287 538	-47 680



**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Swedbank	3,85%	2016-12-01	3 192 503
Swedbank	1,04%	2015-10-28	2 952 697
Stadshypotek	3,82%	2015-10-30	1 606 400
Swedbank	1,04%	2015-11-28	8 000 000
Swedbank	1,04%	2015-11-28	6 000 000
Summa			21 751 600
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			443 412
Summa			21 308 188
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			19 534 540

**Not 15 Övriga skulder**

	2015-08-31	2014-08-31
Momsskulder	13 476	12 495
Fond för inre underhåll	30 057	30 057
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>43 533</b>	<b>42 552</b>


**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-08-31	2014-08-31
Löner och arvoden	121 800	5 000
Arbetsgivaravgifter	30 847	1 571
Reparationskostnader	54 606	19 266
Underhållsutgifter	0	45 749
Kostnader för förvaltningsavtal	15 997	0
Arvode revision	10 000	12 100
Elavgifter	18 546	20 858
Uppvärmningskostnader	5 543	6 038
Sophämningskostnader	719	5 008
Förutbetalda hyror och avgifter	286 269	244 319
Upplupna räntekostnader	23 585	46 707
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	4 126
<b>Summa uppl kostn och förutbet int</b>	<b>567 912</b>	<b>410 742</b>

Uppsala 2015 - 10-23



Stefan Järdö



Jacob Boström



Josefine Liljeborg




Andreas Brutemark

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015-12-01



Ted Berglund  
Av föreningen vald revisor



Joakim Häll  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
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 år 2014/2015

#### 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att 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 föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2015 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.

#### Övrig upplysning

Räkenskapsåret 2014/2015 är första året revisor från BoRevision i Sverige AB har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Backsippan.

### 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 år 2014/2015.

#### 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 bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 ersättningskyldig 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkas våra uttalanden ovan vill vi framhålla följande.

Som framgår av årsredovisningen så redovisar föreningen ett negativt eget kapital. Underskottet hotar inte föreningens existens då likviditeten är god och övervärden finns i föreningens fastighet.

Stockholm den 1/12-2015



Av föreningen vald  
revisor



Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB