

ÅRSREDOVISNING & KALLELSE TILL STÄMMA

Brf
Backsippan



Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

Att bo i en bostadsrätt

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. föregående års intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Noter

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

Kontakt

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB

Brf Backsippan i Uppsala
Org nr 717600-6182

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	12
Upplysningar till balansräkningen	15

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Backsippan i Uppsala (717600-6182) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1950. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Fålhagen 54:1 som byggdes år 1951 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 augusti 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 november 2019. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Anders Bergqvist	Ordförande	t.o.m. 2020-05-26, i tur att avgå
Staffan Lundin	Ordförande	
Jacob Boström	Vice ordförande	
Johan Jonsson	Sekreterare	t.o.m. 2020-04-23, i tur att avgå
Barbro Blom	Sekreterare	
Sofia Björkman	Ledamot	i tur att avgå
Jennie Söderlund	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Staffan Lundin och Jacob Boström två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Ted Berglund och Marielle Bredberg från BoRevision AB, vald av föreningen. Som suppleant för Ted Berglund valdes Margaretha Johansson.
I valberedningen ingår Daphne Areskoug, sammankallande och Bjarne Pettersson.

Studie och fritidsledare har under året varit Sofia Björkman. Under året har föreningen haft traditionell julgröt december 2019. Sedvanlig trädgårdsdag genomfördes ej våren 2020 p.g.a. pandemi. Ny lekstuga på gården invigdes 21 maj 2020. Nyttillträdda styrelsemedlemmar har deltagit i kursverksamhet hos HSB.



Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Som vicevärd har Lars Magnusson och Kennet Fröberg (fr.o.m augusti 2020), HSB Uppsala fungerat.

Skötseln av fastigheten sköts av fastighetsskötare/vicevärd från HSB, städning sköts av Sinnesfrid AB, Nyckelhantering sköts av Certego och Upplands Boservice hjälper föreningens med ekonomisk rapportering och uppföljning. Viss trädgårdsskötsel utförs av föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 308 216 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 336 565 kr.

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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 803 493 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 195 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Under året har följande större underhåll/åtgärder genomförts:

Skyddsrummen i föreningens hus har besiktats och godkänts. Belysning i form av lyktstolpar har satts upp på gården. Nya möbler har anskaffats till föreningens bastu. Lekstugan på gården har ersatts med en ny och fräsch. Radonmätning genomfördes i en lägenhet per våningsplan i samtliga trappuppgångar första kvartalet 2020 men gav ej utvärderingsbart resultat, varför mätningen kommer att göras om under mätsäsongen 2020-21. Vattenledningen in till B-huset brast i slutet av augusti och reparerades tillfälligt; ledningen ersätts under hösten 2020. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) kommer att genomföras i oktober 2020. En ny motionscykel till föreningens gym anskaffas hösten 2020.



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 2015 där samtliga varm- och kallvattenledningar i lägenheterna har ersatts. Ny eldragnig i samtliga lägenheter samt ny fjärrvärmeväxlare har också utförts.

2015 - reparation av trasig avloppsledning.

2016 - det gemensamma soprummet målades om (golv, väggar och tak) samt förseddes med nya kärl, skyltar och vattenslang.

2019 - Byte av fönster.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har utförts löpande under året.

På styrelsemötet 2019-09-19 tog styrelsen beslut på att sänka årsavgifterna med 10% från och med första januari 2020.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 800 kr 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.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 96 (92).
Under året har 4 (6) bostadsrätter överlåtits.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Fålhagen 54:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 75 450 000 kr, varav byggnadsvärdet är 37 530 000 kr. Fastigheten bebyggdes 1951.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rokokskåp	2 st
med sammanlagd yta av 4149 kvm	1 rokokvrå	4 st
	1 rok	2 st
	2 rok	37 st
	3 rok	21 st
	4 rok	<u>3 st</u>
Summa bostadslägenheter		69 st
Lokaler, sammanlagd lokalyta om 742 kvm		2 st
Garage		17 st
P-platser		20 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

MB

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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	800	856	856	856
Låneskuld kr/kvm	3 823	3 908	3 891	4 269
Likvida medel	357	271	2 414	3 258
Kassalikviditet i %	32,2	37,2	247,1	259,5
Soliditet i %	15,3	13,9	11,9	8,2
Överskott för underhåll kr/kvm	186	256	307	381
Nettoomsättning	3 875	4 133	4 143	4 164
Resultat efter finansiella poster	308	549	722	984
Årets resultat	308	549	722	984
Eget kapital	3 505	3 196	2 647	1 925
varav underhållsfond	803	842	765	554
Utfört underhåll	0	127	292	230

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 ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

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.



Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	115 816	1 248 701	841 591	441 031	549 220	3 196 359
Avsättning till fond för yttre underhåll			88 700			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-126 798			
Balanseras i ny räkning				587 318	-549 220	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					308 216	308 216
Belopp vid årets utgång	115 816	1 248 701	803 493	1 028 349	308 216	3 504 575

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 028 349
Årets resultat	308 216
	<hr/>
Att disponera	1 336 565
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	195 000
Balanserat resultat	1 141 565
	<hr/>
Summa	1 336 565

Ekonomisk ställning och resultat

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



Resultaträkning	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 874 869	4 132 767
Övriga rörelseintäkter	3	7 814	0
Summa rörelseintäkter		3 882 683	4 132 767
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 579 768	-2 410 360
Periodiskt underhåll	5	0	-126 798
Övriga externa kostnader	6	-16 399	-92 060
Personalkostnader och arvoden	7	-141 267	-124 696
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-605 825	-576 065
Summa rörelsekostnader		-3 343 259	-3 329 979
Rörelseresultat		539 424	802 788
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-558	1 899
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 650	-255 467
Summa finansiella poster		-231 208	-253 568
Resultat efter finansiella poster		308 216	549 220
Resultat före skatt		308 216	549 220
Årets resultat		308 216	549 220



Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	22 303 844	22 620 005
Inventarier, verktyg och installationer	11	68 690	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>22 372 534</u>	<u>22 620 005</u>
Summa anläggningstillgångar		22 372 534	22 620 005
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		453	1 549
Övriga fordringar	12	382 617	278 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	132 924	151 527
Summa kortfristiga fordringar		<u>515 994</u>	<u>431 934</u>
Summa omsättningstillgångar		515 994	431 934
SUMMA TILLGÅNGAR		22 888 528	23 051 939

Balansräkning	Not	2020-08-31	2019-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 364 517	1 364 517
Fond för yttre underhåll		803 493	841 591
Summa bundet eget kapital		2 168 010	2 206 108
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 028 349	441 031
Årets resultat		308 216	549 220
Summa fritt eget kapital		1 336 565	990 251
Summa eget kapital		3 504 575	3 196 359
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 779 681	18 194 693
Summa långfristiga skulder		17 779 681	18 194 693
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	915 012	915 012
Leverantörsskulder		142 837	209 615
Skatteskulder		7 261	3 673
Övriga skulder	15	24 767	26 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	514 395	505 904
Summa kortfristiga skulder		1 604 272	1 660 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 888 528	23 051 939



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: %

Byggnader	1,8
Fönster	2,0
Parkeringsstolpar	6,7
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 500 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 <u>-2020-08-31</u>	2018-09-01 <u>-2019-08-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 317 667	3 554 680
Hysesintäkter lokaler	218 578	221 373
Hysesintäkter garage	80 884	79 488
Hysesintäkter p-platser	70 800	64 305
El, momsregistrerade	51 304	14 982
El, ej momsregistrerade	117 038	177 588
Gemensamhetslokal, gym	6 906	6 700
Överlåtelseavgift	4 712	8 091
Pantförskrivningsavgift	1 876	5 510
Avgift andrahandsuthyrning	5 044	0
Övriga intäkter	60	50
Summa nettoomsättning	3 874 869	4 132 767



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>
Försäkringsersättning	7 814	0
Summa övriga rörelseintäkter	7 814	0

Not 4 Driftskostnader

	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>
Fastighetsskötsel	251 388	246 964
Serviceavtal	79 356	68 712
Entreprenadstöd	139 921	138 285
Snörenhållning	2 063	14 018
Förbrukningsmaterial	8 978	2 308
Reparationer	422 939	259 406
Elavgifter	330 149	402 679
Uppvärmning	541 667	562 195
Vatten och avlopp	163 699	138 041
Sophämtning	137 784	146 274
Fastighetsförsäkringar	69 542	67 775
Kabel-TV, bredband m.m	62 222	41 164
Fastighetskatt/fastighetsavgift	133 101	129 513
Administrativ förvaltning enligt avtal	96 848	94 920
Vicevärdstjänster enl avtal	100 152	87 681
Övriga externa tjänster, drift	22 894	3 450
Studie- och fritidsverksamhet	11 746	6 376
Övriga driftskostnader	5 319	599
Summa driftkostnader	2 579 768	2 410 360

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>
Planerat underhåll mark	0	24 071
Planerat underhåll lokaler	0	44 001
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	58 726
	—	—
Summa underhållskostnader	0	126 798

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	5 495
Kontorsmaterial och liknande	0	1 133
Telefon och porto	110	836
Konsultarvoden	332	70 721
Revisionsarvode extern revisor	15 957	13 875
	—	—
Summa övriga externa kostnader	16 399	92 060

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>
Styrelscarvoden	91 800	74 000
Arvoden föreningsrevisor	5 000	5 000
Arvode valberedning	7 000	5 000
Övriga arvoden	4 500	12 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	32 967	28 696
	—	—
Summa personalkostnader och arvoden	141 267	124 696



Not 8 Av- och nedskrivningar

	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>
Avskrivning byggnader	588 652	576 065
Avskrivning maskiner och inventarier	17 173	0
Summa av- och nedskrivningar	605 825	576 065

Not 9 Finansiella poster

	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	-558	1 899
Räntekostnader	-230 650	-255 467
Summa finansiella poster	-231 208	-253 568

Upplysningar till balansräkningen

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2020-08-31</u>	<u>2019-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	31 930 206	28 485 750
Årets anskaffning	272 491	3 444 456
Ingående avskrivning på byggnader	-9 837 801	-9 261 736
Årets avskrivningar, byggnader	-588 652	-576 065
Bokförda värden byggnader	21 776 244	22 092 405
Mark	527 600	527 600
Utgående redovisat värde byggnader och mark	22 303 844	22 620 005
Taxeringsvärde byggnad	37 530 000	37 530 000
Taxeringsvärde mark	37 920 000	37 920 000

MB

Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2020-08-31</u>	<u>2019-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	248 927	248 927
Årets anskaffning	85 863	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-248 927	-248 927
Årets avskrivning på inventarier	-17 173	0
Utgående redovisat värde	68 690	0

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	356 764	271 163
Skattekonto	25 853	7 695
Summa övriga fordringar	382 617	278 858

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	11 078	11 142
Sophämningskostnader	52 580	51 754
Försäkringspremier	35 306	34 236
Kabel-TV avgifter m.m.	2 971	2 971
Förvaltningsavtal	8 432	8 177
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	22 327	42 339
Upplupna ränteintäkter	230	908
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	132 924	151 527



Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-08-31</u>	<u>2019-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	18 694 693	19 109 705
Summa långfristiga skulder	18 694 693	19 109 705
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	23 148 000	23 148 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	23 148 000	23 148 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2020-08-31
Swedbank	1,570	2021-11-25	1 436 440
Swedbank	0,730	2024-08-23	8 000 000
Swedbank	0,897	2020-09-28	500 000
Swedbank	2,700	2026-11-25	2 758 253
Swedbank	1,100	2029-08-24	6 000 000
Summa			18 694 693
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-415 012
Avgår lån för omförhandling nästa räkenskapsår			-500 000
Totalt			17 779 681

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 16 779 239

Not 15 Övriga skulder

	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>
Fond för inre underhåll	21 447	22 027
Övriga kortfristiga skulder	3 320	4 656
Summa övriga skulder	24 767	26 683

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

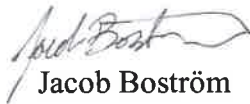
	<u>2019-09-01</u> <u>-2020-08-31</u>	<u>2018-09-01</u> <u>-2019-08-31</u>
Löner och arvoden	101 300	90 500
Arbetsgivaravgifter	31 828	28 435
Arvode revision	15 204	14 153
Elavgifter	20 903	28 573
Uppvärmningskostnader	22 469	22 395
Förutbetalda hyror och avgifter	290 592	297 723
Upplupna räntekostnader	32 099	12 365
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	11 760
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	514 395	505 904




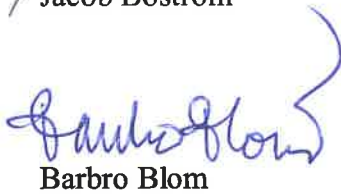
Uppsala 2020 -10-22


Anders Bergqvist


Staffan Lundin


Jacob Boström

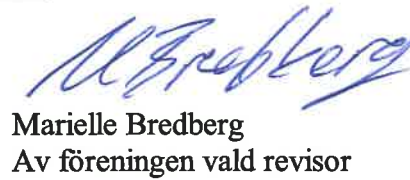

Johan Jonsson


Barbro Blom


Sofia Björkman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 10 29.


Ted Berglund
Av föreningen vald revisor


Marielle Bredberg
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Backsippan i Uppsala för år 2019-2020.

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 2020 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.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisorssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Backsippan i Uppsala för år 2019-2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 29/10/2020


Marielle Bredberg
BoRevision i Sverige AB


Ted Berglund
Av föreningen vald revisor

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen

under "kassa och bank" samt "avräkning klientmedel" och "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

Eget kapital






Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet. Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter. En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).

Bostadsrättskollen för Brf Backsippan i Uppsala 2019-2020

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 186 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Skuldsättning 3823 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 5,6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 212 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Årsavgift 800 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se