

ÅRSREDOVISNING & KALLELSE TILL STÄMMA

Brf
Backsippan



Ekonomiforvaltning.boservice@hsb.se

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 för 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 HSB Boservice i Uppland AB

ÅRSSTÄMMA 23 NOVEMBER 2023



Härmed kallas medlemmarna i Brf Backsippan till ordinarie föreningsstämma.

När: torsdag den 23 november 2023

Tid: kl 19.00

Plats: Föreningslokalen, källaren Vallbygatan 11

D A G O R D N I N G

- a) Föreningsstämmans öppnande
- b) Val av stämмоordförande
- c) Anmälan om stämмоordförandes val av protokollförare
- d) Godkännande av röstlängd
- e) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- f) Godkännande av dagordning
- g) Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- h) Val av minst två rösträknare
- i) Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- j) Genomgång av styrelsens årsredovisning
- k) Genomgång av revisorernas berättelse
- l) Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- m) Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- n) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- o) Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- p) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- r) Beslut om antal revisorer och suppleant
- s) Val av revisor/er och suppleant
- t) Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- u) Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- v) Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- w) Föreningsstämmans avslutande

Styrelsen Backsippan

Brf Backsippan i Uppsala
Org nr 717600-6182

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31

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
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar 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 2022-09-01 - 2023-08-31.

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 24 november 2022. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Staffan Lundin	Ordförande	i tur att avgå
Björn Lindström	Vice ordförande	i tur att avgå
Sofia Björkman	Sekreterare	
Barbro Blom	Ledamot	i tur att avgå
Kirill Medvedev	Ledamot	
Bjarne Pettersson	Ledamot	
Eva Rosendal Jansson	Suppleant	

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Björn Lindström, Staffan Lundin och Kirill Medvedev.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Ted Berglund och Cornelia Gustafsson från BoRevision AB, vald av föreningen. Som suppleant för Ted Berglund valdes Gunnar Brandén.

I valberedningen ingår Daphne Areskoug, sammankallande och Emelie Andersson.

Studie och fritidsledare har under året varit Sofia Björkman. Vissa medlemmar ur styrelsen och valberedningen har tagit del av HSB:s webbaserade utbildningar för föreningsfunktionärer.

Den traditionella julgrötssammankomsten för föreningens medlemmar, som efter coronapandemin genomförs utomhus i form av koryvgrillning, gick av stapeln den 6 december 2022. Den 3 maj 2023 genomfördes gängse trädgårdsdag inklusive grillning. Backsippanbladet utgavs i december -22 och mars -23. I november -22 gavs ett särskilt informationsblad ut till medlemmarna om elpriser inför att föreningens elavtal skulle förändras vid årsskiftet.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Boservice i Uppland AB.

Som vicevärd har Kennet Fröberg(fram till sommaren 2023), därefter Chariton Amanatidis från HSB Uppsala fungerat.

Skötseln av fastigheten ombesörjs av fastighetsskötare/vicevärd från HSB (inkl. f.d. Upplands Boservice), städning sköts av Sinnesfrid AB, nyckelhantering sköts av Certego och HSB hjälper föreningen med ekonomisk rapportering och uppföljning. Viss trädgårdsskötsel utförs av föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 68 623 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 019 162 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 335 692 kr. Underskottet beror främst på att föreningen under året har haft kostnader för underhåll.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 277 611 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 274 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 335 692 ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är* föreningsstämman.

Nedfarten till föreningens soprum asfalterades om i oktober -22. En fuktskada i hörnet av A-huset åtgärdades i oktober -22 och ett trasigt stuprör, som gett upphov till skadan, reparerades. Provgrävning vid alla tre husen för att kontrollera status på dräneringsrör genomfördes i november -22. En brandskyddsbesiktning av föreningens hus genomfördes i december -22 och under våren -23 kompletterades uppmärkning av utrymningsvägar och installerades extra brandsläckare i källarna. Vissa renoveringsåtgärder har under våren -23 genomförts i affärslokalen som hyrs av Optima AB. I juni -23 installerades ett nytt aggregat i föreningens bastu. Bättringsmålning utfördes på ytterkällardörrar. Under sommaren -23 ersattes dörren i planket mellan A- och B-husen samt utfördes förbättringsåtgärder på planket kring carportarna. Sommaren -23 installerades kodlås på dörren till föreningens soprum.

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 eldragning 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.

2022 - Ventilationsaggregat.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har utförts löpande under året.

Årsavgifterna höjs med 7 % den 1 oktober 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 771 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 97 (97).

Under året har 2 (8) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Fålhagen 54:1 har ett taxeringsvärde uppgående till 96 584 000 kr, varav byggnadsvärdet är 46 768 000 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	3 st
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.

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>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	771	771	771	800
Låneskuld kr/kvm	3 568	3 653	3 738	3 823
Likvida medel	932	744	778	357
Kassalikviditet i %	11,7	54,6	37,1	32,2
Soliditet i %	16,7	16,8	16,1	15,3
Överskott för underhåll kr/kvm	182	187	160	186
Nettoomsättning	3 734	3 740	3 744	3 875
Resultat efter finansiella poster	-69	85	140	308
Årets resultat	-69	85	140	308
Eget kapital	3 801	3 730	3 645	3 505
varav underhållsfond	1 278	1 209	998	803
Utfört underhåll	336	207	38	0

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.

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

	Upplåtelse-		Fond för yttre	Balanserat	Årets	
	Medlems-	avgifter	underhåll	resultat	resultat	Totalt
	insatser					
Belopp vid årets ingång	115 816	1 248 701	1 208 993	1 071 413	84 989	3 729 912
Avsättning till fond för yttre underhåll			276 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-207 382			
Balanseras i ny räkning				16 372	-84 989	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-68 623	-68 623
Belopp vid årets utgång	115 816	1 248 701	1 277 611	1 087 785	-68 623	3 661 290

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 087 785
Årets resultat	-68 623
Att disponera	1 019 162
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	274 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-335 692
Balanserat resultat	1 080 854
Summa	1 019 162

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	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 733 592	3 739 621
Övriga rörelseintäkter	3	88 303	0
Summa rörelseintäkter		3 821 895	3 739 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 590 558	-2 486 464
Periodiskt underhåll	5	-335 692	-207 382
Övriga externa kostnader	6	-31 144	-22 835
Personalkostnader och arvoden	7	-92 327	-103 961
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-622 175	-622 175
Summa rörelsekostnader		-3 671 896	-3 442 817
Rörelseresultat		149 999	296 804
Finansiella poster	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 262	770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 884	-212 585
Summa finansiella poster		-218 622	-211 815
Resultat efter finansiella poster		-68 623	84 989
Resultat före skatt		-68 623	84 989
Årets resultat		-68 623	84 989

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	20 750 438	21 355 440
Inventarier, verktyg och installationer	11	17 171	34 344
Summa materiella anläggningstillgångar		20 767 609	21 389 784
Summa anläggningstillgångar		20 767 609	21 389 784
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		410	4 033
Övriga fordringar	12	1 026 920	753 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	104 888	97 628
Summa kortfristiga fordringar		1 132 218	855 265
Summa omsättningstillgångar		1 132 218	855 265
SUMMA TILLGÅNGAR		21 899 827	22 245 049

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 364 517	1 364 517
Fond för yttre underhåll		1 277 611	1 208 993
Summa bundet eget kapital		2 642 128	2 573 510
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 087 785	1 071 413
Årets resultat		-68 623	84 989
Summa fritt eget kapital		1 019 162	1 156 402
Summa eget kapital		3 661 290	3 729 912
Långfristiga skulder	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 534 645	16 949 657
Summa långfristiga skulder		8 534 645	16 949 657
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	8 915 012	915 012
Leverantörsskulder		72 579	69 931
Skatteskulder		5 384	2 545
Övriga skulder	15	30 574	28 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	680 343	549 451
Summa kortfristiga skulder		9 703 892	1 565 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 899 827	22 245 049