



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Backsippan i Nyköping



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Backsippan i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-0906 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun med adress Hemgårdsvägen 14-16.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Backsippan 4	1946-05-02	1947

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	151
4	garageplatser	60
16	p-platser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2136
Totalt 77 objekt		2347

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 24 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Monica Gustafsson	Ordförande	2022-05-10	
Lars Engström	Ledamot	2023-05-08	
Johanna Eskandar	Ledamot	2023-05-08	2023-09-14
Anna Klasson	Suppleant	2023-09-14	
Sofi Treiberg	Suppleant	2023-05-08	
Robin Vastamäki	Suppleant	2022-05-10	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monica Gustafsson och Robin Vastamäki.
Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit utsedd revisor hos Rådek KB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar. En extrastämma hölls 2023-11-22 där det beslutades att godkänna nya stadgar. 6 röstberättigade medlemmar deltog på den extrastämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen under året.

Underhåll

Arbete med renovering av balkonger balkonger pågår.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002	Stambyte (avloppsrör)
2004	Bredbandsinstallation
2004	Balkongrenovering
2008	Lägenhets- källardörrar
2009	Fönster och balkongdörrar
2010	Byte värmepåsar
2012	Nya ytterportar
2015	Dränering hus 14
2016	Installation belysning trapphus
2019	Dränering hus 16
2019	Värmepåsar, service
2019	Underhåll portar
2020	Underhåll staket och sop-plats
2021	Torktumlare hus 14
2022	Målning av gavelfönster

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning,
Finab	Fastighetsskötsel och Lokalvård
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Vattenfall	Fjärrvärme
Nyköpings kommun	Vatten och sophämtning
Sappa	Tv och IP telefoni
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
HSB	Värmepåsaren

Vicevärd har varit Lars Engström.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 58.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	156	116	88	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 940	1 955	2 020	2 085	2 150
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 147	2 094	2 163	0	0
Räntekänslighet, %	4	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	254	225	230	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	733	666	635	635	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	739	661	637	631	630
Nettoomsättning, tkr	1 676	1 511	1 456	1 442	1 441
Resultat efter finansiella poster, tkr	187	12	-22	170	144
Soliditet, %	18	22	21	21	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. *Från och med 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att tidigare jämförelsetal före 2021 inte är jämförbara mellan åren.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	38 900	0	0	38 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	41 087	0	33 000	74 087
S:a bundet eget kapital, kr	79 987	0	33 000	112 987
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 311 357	12 394	-33 000	1 290 751
Årets resultat, kr	12 394	-12 394	186 918	186 918
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 323 751	0	153 918	1 477 669
S:a eget kapital, kr	1 403 738	0	186 918	1 590 656

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 33 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 323 751
Årets resultat, kr	186 918
Reservation till underhållsfond, kr	-33 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 477 669

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 477 669

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 675 828	1 510 957
Övriga rörelseintäkter	3	15 325	0
Summa rörelseintäkter		1 691 153	1 510 957
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-997 215	-1 025 379
Övriga externa kostnader	5	-125 599	-121 807
Personalkostnader och arvoden	6	-97 417	-96 211
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-170 122	-170 125
Summa rörelsekostnader		-1 390 353	-1 413 522
Rörelseresultat		300 800	97 435
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 239	3 570
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 121	-88 611
Summa finansiella poster		-113 882	-85 041
Resultat efter finansiella poster		186 918	12 394
Årets resultat		186 918	12 394

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 047 809	5 217 931
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 398 600	2 288
Summa materiella anläggningstillgångar		6 446 409	5 220 219
Summa anläggningstillgångar		6 446 409	5 220 219
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 569
Övriga fordringar	10	1 775 823	565 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	64 549	75 901
Summa kortfristiga fordringar		1 840 372	645 303
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Summa omsättningstillgångar		2 340 372	1 145 303
SUMMA TILLGÅNGAR		8 786 781	6 365 522

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 900	38 900
Förlagsinsatser		74 087	41 087
Summa bundet eget kapital		112 987	79 987
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 290 751	1 311 357
Årets resultat		186 918	12 394
Summa fritt eget kapital		1 477 669	1 323 751
Summa eget kapital		1 590 656	1 403 738
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	2 580 070	2 687 774
Summa långfristiga skulder		2 580 070	2 687 774
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	4 142 960	1 783 988
Leverantörsskulder		85 321	117 752
Aktuella skatteskulder		19 176	11 858
Övriga skulder	16	100 125	103 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	268 473	257 221
Summa kortfristiga skulder		4 616 055	2 274 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 786 781	6 365 522

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

186 918

12 394

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

170 122

170 125

Resultat efter finansiella poster**357 040****182 519****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

3 569

-3 569

Förändring av kortfristiga fordringar

11 062

-27 066

Förändring av leverantörsskulder

-32 432

4 926

Förändring av kortfristiga skulder

15 506

19 318

Kassaflöde från den löpande verksamheten**354 745****176 128****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 396 312

-2 288

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-1 396 312****-2 288****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

2 251 268

-148 732

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**2 251 268****-148 732****Årets kassaflöde****1 209 701****25 108****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 049 766

1 024 658

Likvida medel vid årets slut**2 259 467****1 049 766**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 15 år. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separat avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 107 470 kronor.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter	1 565 556	1 423 224
Hyrer	99 828	80 304
Hysesbortfall	-828	-936
Övriga intäkter	11 272	8 365
Summa nettoomsättning	1 675 828	1 510 957

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	5 670	0
Övriga ersättningar och intäkter	9 655	0
Summa övriga rörelseintäkter	15 325	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	4 648	70
Löpande underhåll	70 488	43 633
Underhåll enligt plan	0	81 875
Elavgifter	54 817	57 247
Uppvärmningsavgifter	351 069	306 815
Vatten och avlopp	174 539	149 842
Sophämtning	24 285	22 081
Försäkringar	39 497	38 169
Kabel-TV/bredband	65 097	57 819
Fastighetsskötsel	149 430	205 497
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	61 798	61 798
Övriga kostnader	1 547	533
Summa driftskostnader	997 215	1 025 379

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Konstaterade förluster	21	0
Revisionsarvoden	12 688	21 812
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	83 540	79 236
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	6 250
Övriga förvaltningskostnader	800	0
Konsultarvoden	8 375	7 960
Fritidsverksamhet	466	682
Överlåtelseavgift	10 396	2 415
Pantförskrivningsavgift	3 108	1 448
Kreditupplysning	1 249	0
Kontorsmaterial och trycksaker	4 326	2 004
Inkassokostnader	630	0
Summa övriga externa kostnader	125 599	121 807

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	33 485	33 115
Arvode vicevärd	48 000	48 000
Sociala avgifter	11 524	11 408
Övriga personalkostnader	4 408	3 688
Summa personalkostnader och arvoden	97 417	96 211

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2038.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1957.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	9 693 069	9 693 069
Ingående anskaffningsvärde mark	1 168 852	1 168 852
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 861 921	10 861 921
Ingående avskrivningar	-5 643 990	-5 473 865
Årets avskrivningar	-170 122	-170 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 814 112	-5 643 990
Utgående redovisat värde	5 047 809	5 217 931
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	697 000	697 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 806 000	4 806 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	261 000	261 000
Totalt taxeringsvärde	18 364 000	18 364 000

Fastighetsbeteckning: Backsippan 4

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 700	9 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 700	9 700
Ingående avskrivningar enligt plan	-9 700	-9 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 700	-9 700
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 288	0
Årets investeringar	1 396 312	2 288
Utgående redovisat värde	1 398 600	2 288

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16 357	16 067
Avräkningskonto HSB	1 759 466	549 766
Summa övriga fordringar	1 775 823	565 833

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 549	75 901
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 549	75 901

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto HSB	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar	500 000	500 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	5,25	2024-01-30	942 552	966 264
Stadshypotek	5,41	2024-02-02	692 704	710 020
Stadshypotek	5,25	2024-03-22	2 400 000	0
Stadshypotek	1,61	2025-01-30	923 650	949 130
Stadshypotek	3,31	2026-06-01	861 074	882 334
Stadshypotek	3,31	2026-06-01	404 000	428 000
Stadshypotek	2,81	2027-03-30	499 050	536 014
			6 723 030	4 471 762

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-3 946 228	-1 635 256
Nästa års amortering beräknas uppgå till	-196 732	-148 732
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 580 070	2 687 774

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	-786 928
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	5 739 370

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	6 723 500	6 518 500
Summa ställda säkerheter	6 723 500	6 518 500

Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 142 960	1 783 988
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 142 960	1 783 988

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	1 200	2 700
Lagstadgade sociala avgifter	408	919
Medlemmars reparationsfond/inre fond	98 517	99 572
Summa övriga kortfristiga skulder	100 125	103 191
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	99 572	101 551
Uttag under året	-1 055	-1 979
Utgående värde	98 517	99 572

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	24 066	12 073
Förutbetalda hyror och avgifter	129 774	133 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114 634	111 842
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	268 474	257 221

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Backsippan i Nyköping med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Nyköping

Monica Gustafsson

Lars Engström

Anna Klasson

Min revisionsberättelse har lämnats

Anna Simula
Auktoriserad revisor
Rådek KB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Backsippan i Nyköping

Org.nr 719000-0906

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Backsippan i Nyköping för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Backsippan i Nyköping för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nyköping, datering enligt elektronisk underskrift

Anna Simula
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Backsippan i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONICA GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 08:34:20



ANNA KLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-15 kl. 08:16:18



LARS ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 09:03:48



ANNA SIMULA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:56:52



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Backsippan i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA SIMULA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 11:57:58



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.