



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2012 – 31/8 2013

**HSB BRF  
FOSIEDAL  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Fosiedal kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 12:e februari kl 19:00.

**Lokal: Festlokalen, Rödkullastigen 10A källarplan**

---

## DAGORDNING

1. Val av ordförande för stämman
2. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Val av valberedning
16. Val av HSB-fullmäktige jämte suppleant till HSB
17. Motioner
18. Avslutning
19. Övriga frågor





HSB Brf Fosiedal i Malmö

# ÅRSREDOVISNING

## HSB BRF FOSIEDAL I MALMÖ

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-08-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### FÖRENINGENS VERKSAMHET

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna:

Kärven 3 och Strået 5-6.

Fastigheternas adresser är:

Rödkullastigen 9, 10 och 11 samt Solvändestigen 7.

Fastigheterna innehåller:

232 st lägenheter

6 st lokaler

I fastigheten finns:

4 st bostadshus

10 st trapphus

Föreningens 232 st bostäder fördelar sig enligt följande:	4 st	1 r o k
	108 st	2 r o k
	104 st	3 r o k
	16 st	4 r o k

Total lägenhetsyta 15 014 kvm

Total lokalyta 76 kvm.

Lägenheternas medelyta 65 kvm.

Föreningens byggnad / er färdigställdes år 1960.

Garageplatser som hyrs ut uppgår till 0 st

P-platser som hyrs ut uppgår till 99 st.



HSB Brf Fosiedal i Malmö

## FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20:e februari, i Brf Almhögs fritidslokal, Solvändegatan 5 källarplan.

Närvarande var 43 röstberättigade medlemmar.

## Extra föreningsstämma/Väsentliga beslut under året

Extra föreningsstämma hölls den 21:e mars, i Brf Almhögs fritidslokal, Solvändegatan 5 källarplan.

Närvarande var 41 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade att radiatorbyte skulle tidigareläggas.

## STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Tony Olsson
Vice ordförande	Francisco Vega Castro
Sekreterare	Daniel Jovic
Ledamot	Björn Andersson
Ledamot	Vesa Laitinen
Utsedd av HSB	Carina Ekdahl
Suppleant	Sebnem Gültaslar
Suppleant	Anna Cornelsen
Suppleant	Hanna Bolin

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tony Olsson, Francisco Vega Castro och Björn Andersson. Styrelsen har under året hållit 17 sammanträden.

## FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Tony Olsson, Francisco Vega Castro, Vesa Laitinen och Daniel Jovic.

## REVISORER

Ann-Charlotte Ekström, Gunilla Martinsson samt revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

## VALBEREDNING

Ann-Charlotte Ekström, Sabahudin Omerovic och Gunilla Martinsson.

## REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Tony Olsson och Francisco Vega Castro

## VICEVÄRD

Har varit Simone Ghidoni.

## MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 273 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Antalet lägenhetsöverlåtelser har under året varit 15 st.



## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

### Ombyggnad och underhållsplan

Stambyte samt radiatorbyte har försenats då vi ansåg att vår HSB-konsult inte agerade utifrån föreningens intresse. Styrelsen beslöt att säga upp konsulten och att ta in en ny konsult.

Festlokalen har renoverats.

Renovering av lokaler och styrelserum har påbörjats.

Reparation och underhåll av fönster fortgår.

### Årets löpande underhåll

Det normala underhållet har Benacus fastighetsteknik utfört åt oss.

Coor sköter numera städning av gemensamma utrymmen.

Vi har haft en del kostnader på grund av fuktskador.

### Aktiviteter

Festlokalen har varit stängd för renovering.

### Årsavgifter

Har höjts med 3%.

### Avsägelse lägenheter

Inga.

## ÅRLIG STADGEENLIG BESIKTNING

Besiktning utfördes av ordförande och vicevärd i slutet av april. Inga anmärkningar.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

### Ombyggnad och underhållsplan

Stambyte och radiatorbyte är nu planerade till 2014.

### Ekonomi

Föreningen kommer fortfarande att behöva ta lån för att täcka kostnaden för stam- och radiatorbyte. För övrigt är ekonomin god.

### Årsavgifter

Årsavgiften förväntas höjas med 3%.

### Tomträttsavgäld

Avtalet gäller t o m 2022-01-01.

## EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

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



## Femårigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Nettoomsättning	10 296	9 779	9 435	9 178	8 537
Rörelsens kostnader	-8 695	-7 930	-7 103	-6 367	-9 086
Finansiella poster, netto	-379	-452	-412	-226	-205
Skatter	0	9	107	-9	-47
Årets resultat	1 222	1 406	2 026	2 576	-801
Likvida medel & fin. placeringar	2 242	3 381	2 586	1 376	5 709
Skulder till kreditinstitut	10 287	12 645	11 895	9 603	4 265
Fond för yttre underhåll	4 963	4 676	3 247	2 057	3 276
Balansomslutning	23 814	24 771	22 725	18 338	9 717
Fastighetens taxeringsvärde	103 000	89 600	89 600	89 600	82 600

## Förslag till resultatdisposition

### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	4 203 187
Disposition enligt stämmobeslut 2012	1 405 982
Årets resultat	1 222 359
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 483 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 195 909
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>6 544 437</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 544 437
-------------------------	-----------





## STYRELSENS SLUTORD

Styrelsen har under det gångna året lagt mycket energi på att stambytet skall gå rätt till för att undvika problem som skett vid tidigare byggen. Vi har därför tagit in en vicevärd för att avlasta styrelsen samt för att vara mer tillgängliga för våra medlemmar.

Vi har dessutom påbörjat en hemsida som beräknas vara färdig under slutet av 2013.

Parkeringarna som vi hyr av Brf Almhög har tyvärr blivit uppsagda. Styrelsen har arbetat nu med att hitta alternativ för att utöka antalet parkeringsplatser.

Vår förhoppning är nu att stambytet ska gå så smidigt som möjligt.





## HSB Brf Fosiedal i Malmö

<b>Resultaträkning</b>		<b>2012-09-01 2013-08-31</b>	<b>2011-09-01 2012-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>10 295 591</b>	<b>9 779 296</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-5 174 049	-5 009 712
Löpande underhåll	Not 3	-528 679	-470 057
Periodiskt underhåll	Not 4	-1 195 910	-628 658
Fastighetsskatt/avgift		-281 320	-417 644
Tomträttsavgäld	Not 5	-540 504	-450 499
Avskrivningar	Not 6	-974 242	-953 433
Summa fastighetskostnader		<u>-8 694 704</u>	<u>-7 930 003</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 600 887</b>	<b>1 849 293</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 130	37 791
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-397 658</u>	<u>-490 078</u>
Summa finansiella poster		<u>-378 528</u>	<u>-452 287</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 222 359</b>	<b>1 397 006</b>
Inkomstskatt		0	8 976
<b>Årets resultat</b>		<b>1 222 359</b>	<b>1 405 982</b>



## HSB Brf Fosiedal i Malmö

## Balansräkning

2013-08-31

2012-08-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 7 20 140 039 21 103 662

Inventarier

Not 8 42 475 0

Pågående byggnation

Not 9 67 972 0

---

20 250 486 

---

21 103 662*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar

Not 10 700 700

---

700 

---

700

Summa anläggningstillgångar

---

20 251 186 

---

21 104 362

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

53 759 32 533

Avräkningskonto HSB Malmö

2 225 985 3 351 918

Övriga fordringar

Not 11 6 173 5 901

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 260 591 246 883

---

2 546 508 

---

3 637 235

Kortfristiga placeringar

Not 13 1 000 000 0

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

16 102 29 360

---

16 102 

---

29 360

Summa omsättningstillgångar

---

3 562 610 

---

3 666 595

Summa tillgångar

---

23 813 796 

---

24 770 957



## HSB Brf Fosiedal i Malmö

Balansräkning	2013-08-31	2012-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	685 750	685 750
Fond för yttre underhåll	4 963 116	4 676 025
	<u>5 648 866</u>	<u>5 361 775</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 322 078	4 203 187
Årets resultat	1 222 359	1 405 982
	<u>6 544 437</u>	<u>5 609 169</u>
Summa eget kapital	<u>12 193 303</u>	<u>10 970 944</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	10 085 680	10 287 212
	<u>10 085 680</u>	<u>10 287 212</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	201 532	2 358 065
Skatteskulder	196 601	71 344
Övriga skulder	94 118	50 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	11 400	42 828
	Not 18	
	1 031 163	990 452
	<u>1 534 814</u>	<u>3 512 802</u>
Summa skulder	<u>11 620 494</u>	<u>13 800 014</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>23 813 796</b></u>	<u><b>24 770 957</b></u>
<b>Poster inom linjen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter för fastighetslån	14 426 800	14 426 800
varav frigjorda	0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

**HSB Brf Fosiedal i Malmö****Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en 75-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 3,4 % av anskaffningsvärdet. Byggnaden är slutavskriven år 2019 enligt nuvarande plan.

**Ombyggnader**

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 20-40 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2013.

**Inkomstskatt**

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2013-08-31</b>	<b>2012-08-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	110 780	133 621
Revisorsarvode	17 187	25 335
Löner och andra ersättningar	6 748	5 475
	<u>134 715</u>	<u>164 431</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	40 462	48 196
Övriga gemensamma kostnader	4 000	0
	<u>44 462</u>	<u>48 196</u>
<b>Totalt</b>	<u><b>179 177</b></u>	<u><b>212 627</b></u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## HSB Brf Fosiedal i Malmö

Noter	2012-09-01 2013-08-31	2011-09-01 2012-08-31
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	9 982 896	9 518 777
Hyresintäkter	158 520	167 084
Ovriga intäkter	154 175	93 435
	<b>10 295 591</b>	<b>9 779 296</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Drift</b>		
Personalkostnader	179 177	212 627
Fastighetskötsel och lokalvård	1 229 518	1 226 317
El	464 245	396 512
Uppvärmning	1 594 093	1 464 018
Vatten	480 634	485 037
Sophämtning	281 368	256 353
Ovriga avgifter	357 251	321 796
Förvaltningsarvoden	205 441	235 457
Ovriga driftskostnader	382 323	411 595
	<b>5 174 049</b>	<b>5 009 712</b>
<b>Not 3</b>		
<b>Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	46 888	114 847
Material i löpande underhåll	77 827	48 405
Löpande underhåll av bostäder	63 548	25 779
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	5 309	0
Löpande underhåll tvättutrustning	44 719	11 166
Löpande underhåll av installationer	1 125	0
Löpande underhåll Va/sanitet	17 881	22 340
Löpande underhåll värme	7 070	16 775
Löpande underhåll ventilation	12 250	0
Löpande underhåll el	14 130	41 896
Löpande underhåll hissar	60 195	79 767
Löpande underhåll huskropp utvändigt	22 250	0
Löpande underhåll markytor	18 598	9 779
Försäkringsskador	136 889	99 303
	<b>528 679</b>	<b>470 057</b>
<b>Not 4</b>		
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	456	129 745
Material i periodiskt underhåll	0	29 830
Periodiskt underhåll bostäder	513 728	0
Periodiskt underhåll lokaler	557 969	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	63 657	147 223
Periodiskt underhåll va/sanitet	0	203 000
Periodiskt underhåll hissar	0	47 500
Periodiskt underhåll markytor	60 100	71 360
	<b>1 195 910</b>	<b>628 658</b>
<b>Not 5</b>		
<b>Tomträttsavgäld</b>		
Tomträttsavgäld	540 504	450 499
<b>Not 6</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	963 623	953 433
Inventarier	10 619	0
	<b>974 242</b>	<b>953 433</b>



## HSB Brf Fosiedal i Malmö

Noter	2013-08-31	2012-08-31
<b>Not 7 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 113 832	18 587 641
Omklassificering från pågående byggnation	0	19 526 191
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>38 113 832</u>	<u>38 113 832</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-17 010 170	-16 056 737
Årets avskrivningar	-963 623	-953 433
Utgående avskrivningar	<u>-17 973 793</u>	<u>-17 010 170</u>
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>20 140 039</b>	<b>21 103 662</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>20 140 039</b>	<b>21 103 662</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	75 000 000	71 000 000
Byggnad - lokaler	0	0
	<u>75 000 000</u>	<u>71 000 000</u>
Mark - bostäder	28 000 000	18 600 000
Mark - lokaler	0	0
	<u>28 000 000</u>	<u>18 600 000</u>
Taxeringsvärde totalt	103 000 000	89 600 000
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	55 099	55 099
Årets investeringar	53 094	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>108 193</u>	<u>55 099</u>
Ingående avskrivningar	-55 099	-55 099
Årets avskrivningar	-10 619	0
Utgående avskrivningar	<u>-65 718</u>	<u>-55 099</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>42 475</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	17 274 797
Årets investering balkong/tak samt utemiljö	0	2 251 394
Årets investering avseende tappvattenledning och radiatorer	67 972	-19 526 191
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>67 972</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	<u>700</u>	<u>700</u>





## HSB Brf Fosiedal i Malmö

Noter		2013-08-31	2012-08-31			
<b>Not 11</b>	<b>Ovriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattekonto	6 173	5 901			
		<b>6 173</b>	<b>5 901</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	38 358	37 700			
	Upplupna intäkter	11 989	12 971			
	Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	210 244	196 212			
		<b>260 591</b>	<b>246 883</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Fastränteplaceringar HSB Malmö ek. för.	1 000 000	0			
<b>Not 14</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	685 750	0	4 676 025	4 203 187	1 405 982
	Resultatdisponering under året				1 405 982	-1 405 982
	lanspråkstagande 2013 av yttre fond			-1 195 909	1 195 909	
	Avsättning år 2013 yttre fond			1 483 000	-1 483 000	
	Årets resultat					1 222 359
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>685 750</b>	<b>0</b>	<b>4 963 116</b>	<b>5 322 078</b>	<b>1 222 359</b>
<b>Not 15</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	759003	3,57%	2014-12-01	2 431 250	25 000
	Stadshypotek	816894	3,65%	2016-10-30	982 500	10 000
	SBAB	22485423	3,58%	2016-12-05	1 565 272	111 808
	Stadshypotek	832503	3,90%	2016-03-01	2 654 440	27 224
	Stadshypotek	710078	3,84%	2015-02-24	2 653 750	27 500
					10 287 212	201 532
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>10 085 680</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 279 552



## HSB Brf Fosiedal i Malmö

Noter	2013-08-31	2012-08-31
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	201 532	2 358 065
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	0	16 297
Arbetsgivaravgifter	0	15 131
Mervärdesskatt	600	600
Depositioner	10 800	10 800
	<b>11 400</b>	<b>42 828</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	336	18 202
Övriga upplupna kostnader	290 631	238 557
Förutbetalda hyror och avgifter	740 196	733 693
	<b>1 031 163</b>	<b>990 452</b>

Malmö 19/12 - 2013


Björn Andersson



Carina Ekdahl



Daniel Jovic



Francisco Vega Castro



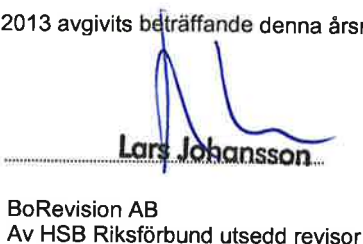
Tony Olsson



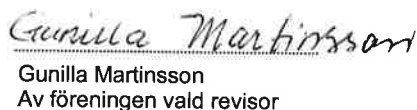
Vesa Laitinen

Vår revisionsberättelse har 28/12 - 2013 avgivits beträffande denna årsredovisning


Ann-Charlotte Ekström  
Av föreningen vald revisor



Lars Johansson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunilla Martinsson  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i HSB Brf Fosiedal i Malmö

Organisationsnummer 746000-5031

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Fosiedal i Malmö för året 2012-09-01 - 2013-08-31.

##### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

##### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

##### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2013-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Fosiedal i Malmö för år 2012-09-01 - 2013-08-31.

##### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

##### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

##### Uttalanden

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

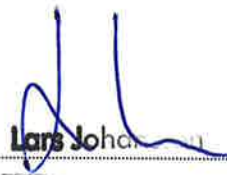
Malmö 28/12

2013



Ann-Charlotte Ekström

Av föreningen vald revisor



Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



Gunilla Martinsson

Av föreningen vald revisor

## Motion angående ändring i möjligheterna till användning av Brf. Fosiedals tvättstugor.

Medlemmarna i Brf. Fosiedal har tillgång till gemensamma tvättfaciliteter 1 gång i veckan i ordinarie tvättstugan, samt 1 gång i veckan i extratvättstugan. En brist i datorsystemet har tidigare gjort att man hade möjlighet att boka av sig innan tiden gick ut, för sen att boka en ny tid under pågående vecka. Under verksamhetsåret 2013/2014 fattade styrelsen beslut om att uppdatera datorsystemet som styr den elektroniska bokningen av tvättstugorna. Detta har medfört att om man öppnar dörren till den bokade tvättstugan, då går det inte att boka en ny tid i veckan.

Konsekvensen är att man inte får tvättat som man skall om andra medlemmar har misskött sig och åsidosatt reglerna för användning av de gemensamma tvättfaciliteter. Detta drabbar inte bara medlemmarna i allmänhet, men i synnerhet föreningens barnfamiljer som har ett större behov av att tvätta en den som är ensamstående.


Samtidig har många medlemmar som numera är tvungna att använda sig av extratvättstugan, stora utmaningar med att boka lämpliga tider. Tyvärr åsidosätter en del medlemmar regeln om att man inte får boka både extratvättstugan samt ordinarie tvättstugan samtidigt. Den utmaning fanns stort sett aldrig då medlemmarna hade bättre möjligheter att använda ordinarie tvättstugorna.

Årsmötet föreslås besluta:

Att ge styrelsen i uppdrag att utöka möjligheten för medlemmarna att använda ordinarie tvättstugorna från 1 till 2 gånger i veckan.

Att ge styrelsen i uppdrag att ändra i systemet så det inte går att använda både ordinarie och extratvättstugan samtidigt.

  
Bjarne Kragh.  
Lägenhet 1303.

  
Anne-Charlotte Ekström  
Lägenhet 1203.

Till  
Styrelsen  
Brf Fosiedal

Motion 2

#### Motion 1

En grind fanns tidigare (innan Byggcompagniet **intog** vår förening) vid gaveln 11 B. Stolpen står kvar men "bågen" saknas.

Om bågen är försvunnen, föreslås: att ny införskaffas eller om den gamla bågen finns kvar i något utrymme, bör den sättas på plats igen.

Cykel/mopedtrafik sker dagligen i rasande fart via denna öppning och trafikanterna kommer i ilfart rakt in på parkeringen.

Det har redan hänt att bl a hemtjänstpersonal och cyklister blivit påbackade utan större skador, gud ske lov.

Men hemska tanke om det kommer ett litet barn ivägen, vad gör vi då?

Förslag: Bör åtgärdas omedelbart.

Hälsn  
Gunilla Martinsson  
Lgh 174

Till  
Styrelsen  
Brf Fosiedal

Motion 3

## Motion 2

Jag har tidigare påtalat att gräsmatta/buskar (fortfarande gaveln 11 B mot Eriksfältsgatan) är helt oskyddade, inget staket (av någon underlig anledning), J Naranjo svarade mig: att det skulle bli "för dyrt" att sätta staket även här.

Som det är idag används denna gräsmatta som genväg till/från busshållplatsen bl a, av cyklister/mopedister/gående vilket gör att gräsmattan förstörs.

Även våra egna lägenhetsinnehavare medverkar till detta.

Förslag: Styrelsen bör undersöka om det finns ett billigare alternativ, men ändå snyggt, Åtgärd snarast.

<Hälsn  
Gunilla Martinsson  
Lgh 174

Till  
Styrelsen  
Brf Fosiedal

MOTION 4

### Motion 3

Inkörsel till parkeringen 11 B (som har bom), även där bör sättas upp någon form av staket/ministolpar, som delar inkörseln med gångbanan.

Som det nu är parkeras det ofta privatbilar "till höger" alltså på gångbanan samt en bit på inkörseln och när man påtalar för bilägaren, så får ni inte göra, är svaret jag skall "bara stå här i fem minuter". Vad händer under dessa "fem minuter som ibland blir timmar" OM ett utryckningsfordon behöver komma fram (brand eller ett sjukt barn).

Förslag: Någon form av "ministolpar" bör placeras här.  
Även en skylt märkt: Brandgata bör sättas här.  
Åtgärd omedelbart.

Hälsn  
Gunilla Martinsson  
Lgh 174

Till  
Styrelsen  
Brf Fosiedal

Motion 5

#### Motion 4

Skylt märkt brandgata bör även utsättas bakom Rödkullastigen 11 B (mot Eriksfältsgatan/telefonkiosken), samt grindarna bör vara stängda när vaktmästaren inte är i tjänst.  
Säkerhetslås finns redan till dessa grindar och bör ej bli en extra kostnad, som det är nu används denna baksida som privat parkering.  
OM detta inte ingår i vaktmästarens uppdrag, finns det kanske någon i föreningen som vill utföra denna låsning och ev öppning.

Hälsningar  
Gunilla Martinsson  
Lgh 174





## Svar på motioner till årsstämman 2014

### Motion 1

Styrelsen lämnar båda frågor öppna för stämman.

### Motion 2

Sätts en båge upp kommer trafiken att ta vägen via gräsmatta och rabatter istället. Styrelsen yrkar därför på att motionen skall avslås.

### Motion 3

Styrelsen anser att motionen skall bifallas och kommer då att titta på vilka alternativ som finns för att åtgärda problemet.

### Motion 4

Styrelsen har redan satt upp pollare. Det är brandmyndigheten som bestämmer om skylt skall sättas upp. Styrelsen anser därmed att motionen bör avslås.

### Motion 5

Detta ingår ej i vaktmästarens uppdrag. Styrelsen yrkar på att motionen skall avslås.

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten ”årets resultat”.

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken ”Eget kapital”.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetald intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetald intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.









Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.