



# ÅRSREDOVISNING

1/9 2013 – 31/8 2014

**HSB BRF  
FOSIEDAL  
I MALMÖ**



HSB – där möjligheterna bor





## KALLELSE

Medlemmarna i HSB Bostadsrättsförening Fosiedal kallas härmed till ordinarie föreningsstämma tisdagen den 24 februari 2015 kl. 19:00-21:00.

**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. Beslut om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (enkel majoritet krävs).  
Stadgeförslaget bifogas.
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 2013-09-01 – 2014-08-31.

### 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 12:e februari, i Brf Almhögs fritidslokal, Solvändegatan 5 källarplan.

Närvarande var 48 röstberättigade medlemmar.

## Extra föreningsstämma/Väsentliga beslut under året

## STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Ordförande	Sebnem Gültaslar
Vice ordförande	Tony Olsson
Sekreterare	Daniel Jovic
Ledamot	Sefket Okic
Ledamot	Vesa Laitinen
Utsedd av HSB	Carina Ekdahl
Suppleant	Björn Andersson
Suppleant	Anna Cornelsen
Suppleant	Martin Koffed

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Daniel Jovic och Vesa Laitinen. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

## FIRMATECKNARE, TVÅ I FÖRENING

Sebnem Gültaslar, Tony Olsson, Vesa Laitinen och Daniel Jovic.

## REVISORER

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

## VALBEREDNING

Ann-Charlotte Ekström och Gunilla Martinsson.

## REPRESENTANTER I HSB FULLMÄKTIG

Sebnem Gültaslar och Tony Olsson.

## VICEVÄRD

Har varit Simone Ghidoni.

## MEDLEMSANTALET - LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var medlemsantalet 278 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 22 st.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

### Ombyggnad och underhållsplan

Stam- och radiatorbyte har påbörjats och pågår. Dessutom byts värmestyrningen ut till ett modernt system.

Styrelserummet har renoverats.



Alla grindar har försetts med magnetlås med lägre ljudnivå och bättre tillförlitlighet som följd. Brandvarnare och belysta utrymningsskyltar har monterats i allmänna utrymmen. En utdragen obligatorisk ventilationskontroll har utförts under året med många åtgärder, både för föreningen och enskilda medlemmar, som följd. Det kvarstår en del åtgärder innan den är godkänd.

### **Årets löpande underhåll**

Det normala underhållet har Benacus fastighetsteknik utfört åt oss. Coor sköter städningen av gemensamma utrymmen. Styrelsen för just nu dialog med Coor för att förbättra städningen.

### **Aktiviteter**

Festlokalen har efter renoveringen använts flitigt. Fritidslokalen stängdes 2014-06-01 då Stjernfeldts behövde utrymmet i samband med radiator- och stambyte. Fritidslokalen kommer fortsätta att vara stängd så länge arbetena pågår.

### **Årsavgifter**

Har höjts med 3 %.

### **Avsägelse lägenheter**

Inga.

## **ÅRLIG STADGEEMLIG BESIKTNING**

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

## **FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

### **Ombyggnad och underhållsplan**

Radiatorbytet förväntas avslutas innan vintern 2014-2015 medan stambytet förväntas pågå en bra bit in på 2015. Därefter kommer vi att se över avloppsstammarna, för att se om de behöver åtgärdas. Föreningen har långt gångna planer på att bygga om parkeringen mellan Rödkullastigen 9 och Rödkullastigen 7 då ytan behöver asfalteras om enligt underhållsplanen men framförallt för att få fler parkeringsplatser.

### **Ekonomi**

Föreningen har tagit lån för de pågående arbetena och skall enligt prognos klara budgeten med en liten högre avgiftshöjning.

### **Årsavgifter**

Årsavgiften förväntas höjas med 5 % för att säkra budgeten.

### **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

### 5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2013/14	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10
Nettoomsättning	10 535	10 296	9 779	9 435	9 178
Rörelsens kostnader	-10 431	-8 695	-7 930	-7 103	-6 367
Finansiella poster, netto	-373	-379	-452	-412	-226
Skatter	0	0	9	107	-9
Årets resultat	-269	1 222	1 406	2 026	2 576
Likvida medel & fin. placeringar	7 596	2 242	3 381	2 586	1 376
Skulder till kreditinstitut	16 117	10 287	12 645	11 895	9 603
Fond för yttre underhåll	3 957	4 963	4 676	3 247	2 057
Balansomslutning	29 594	23 814	24 771	22 725	18 338
Fastighetens taxeringsvärde	103 000	103 000	89 600	89 600	89 600
Balanserat resultat	7 551	5 322	4 203	3 606	2 219

### Förslag till resultatdisposition

#### Till stämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av yttre fond	5 322 078
Disposition enligt stämmobeslut 2013	1 222 359
Årets resultat	-268 600
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-1 058 000
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>7 282 453</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	<b>7 282 453</b>
-------------------------	------------------





## STYRELSENS SLUTORD

Föreningen har under det gångna året fått en hemsida som går att nå på [www.brffosiedal.se](http://www.brffosiedal.se). Styrelsens förhoppning är att detta kommer underlätta informationsspridningen och då speciellt i samband med de pågående radiator- och stambytena.

Styrelsen har försökt att komma till rätta med de önske- och klagomål som har inkommit gällande tvättstugorna. Extratvätten fungerar nu, tack vare de nya bokningsreglerna, som en extratvätt istället för som en ordinarie tvättstuga. Torkningseffektiviteten har ökats med hjälp av bättre luftintag och nya torkskåp har köpts in där de har behövts.

Vi har tyvärr sett en ökad aktivitet av råttor i området. Styrelsen tog därför kontakt med Anticimex som föreslog en rad åtgärder såsom utplacering av betesstationer och borttagning av marktäckande buskar. Styrelsen har genomfört en hel del av åtgärderna och informerat om problemet både på hemsidan och i trapphusen. En annan tråkig nyhet är att det har varit skadegörelse i miljöhusen och styrelsen har därför beslutat om att sätta upp kameraövervakning.

Under året har föreningen börjat debitera hyra av festlokal och andra engångskostnader via HSB istället för att använda kassa. Detta förenklar för både medlemmar, revisorer, vicevärd och styrelse då avgifterna dyker upp på avin istället för att hanteras och konteras manuellt.

Vår förhoppning är nu att de pågående arbetena kommer att fortskrida smärtfritt och bli klara i tid. Vi har prioriterat radiatorerna och värmestyrningen så att vi ska kunna gå en varm vinter till mötes.





## HSB Brf Fosiedal i Malmö

<b>Resultaträkning</b>		<b>2013-09-01 2014-08-31</b>	<b>2012-09-01 2013-08-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>10 534 969</b>	<b>10 295 591</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-5 696 782	-5 174 049
Löpande underhåll	Not 3	-861 460	-528 679
Periodiskt underhåll	Not 4	-2 064 616	-1 195 910
Fastighetskatt/avgift		-282 344	-281 320
Tomträttsavgäld	Not 5	-540 504	-540 504
Avskrivningar	Not 6	-984 840	-974 242
Summa fastighetskostnader		<u>-10 430 546</u>	<u>-8 694 704</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>104 423</b>	<b>1 600 887</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 928	19 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-405 951</u>	<u>-397 658</u>
Summa finansiella poster		<u>-373 023</u>	<u>-378 528</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-268 600</b>	<b>1 222 359</b>



## HSB Brf Fosiedal i Malmö

Balansräkning	2014-08-31	2013-08-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och Mark	Not 7 19 165 818	20 140 039
Inventarier	Not 8 31 856	42 475
Pågående byggnation	Not 9 2 314 977	67 972
	<u>21 512 651</u>	<u>20 250 486</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar	Not 10 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>21 513 351</u>	<u>20 251 186</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	164 398	53 759
Avräkningskonto HSB Malmö	7 590 365	2 225 985
Övriga fordringar	Not 11 9 084	6 173
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 311 350	260 591
	<u>8 075 198</u>	<u>2 546 508</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13 0	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och Bank	<u>5 500</u>	<u>16 102</u>
	<u>5 500</u>	<u>16 102</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>8 080 698</u>	<u>3 562 610</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>29 594 049</u></b>	<b><u>23 813 796</u></b>



## HSB Brf Fosiedal i Malmö

Balansräkning		2014-08-31	2013-08-31
<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		3 956 500	4 963 116
		<u>4 642 250</u>	<u>5 648 866</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 551 053	5 322 078
Årets resultat		-268 600	1 222 359
		<u>7 282 453</u>	<u>6 544 437</u>
Summa eget kapital		<u>11 924 703</u>	<u>12 193 303</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	15 915 946	10 085 680
		<u>15 915 946</u>	<u>10 085 680</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	201 500	201 532
Leverantörsskulder		376 558	196 601
Skatteskulder		0	94 118
Övriga skulder	Not 17	11 100	11 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 164 243	1 031 163
		<u>1 753 401</u>	<u>1 534 814</u>
Summa skulder		<u>17 669 347</u>	<u>11 620 494</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>29 594 049</u>	<u>23 813 796</u>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter för fastighetslån		30 151 900	14 426 800
<i>varav frigjorda</i>		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 plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 3,5 % 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 2014.

**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. Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivning, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014

**Övriga bokslutskommentarer**

<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2014-08-31</b>	<b>2013-08-31</b>
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	133 229	110 780
Revisorsarvode	17 759	17 187
Löner och andra ersättningar	4 439	6 748
	<u>155 427</u>	<u>134 715</u>
<b>Gemensamma ersättningar</b>		
Sociala kostnader	41 102	40 462
Övriga gemensamma kostnader	0	4 000
	<u>41 102</u>	<u>44 462</u>
<b>Totalt</b>	<u>196 529</u>	<u>179 177</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.



## HSB Brf Fosiedal i Malmö

Noter	2013-09-01 2014-08-31	2012-09-01 2013-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	10 286 905	9 982 896
Hysesintäkter	160 010	158 520
Intäkter el	0	-3 207
Övriga intäkter	88 054	157 382
	<b>10 534 969</b>	<b>10 295 591</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	196 529	179 177
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 354 460	1 229 518
El	509 217	464 245
Uppvärmning	1 513 372	1 594 093
Vatten	521 482	480 634
Sophämtning	291 239	281 368
Övriga avgifter	390 462	357 251
Förvaltningsarvoden	244 585	205 441
Övriga driftskostnader	675 436	382 323
	<b>5 696 782</b>	<b>5 174 049</b>
<b>Not 3 Löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll	54 211	46 888
Material i löpande underhåll	164 117	77 827
Löpande underhåll av bostäder	43 750	63 548
Löpande underhåll av lokaler	2 926	0
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	19 973	5 309
Löpande underhåll tvättutrustning	90 215	44 719
Löpande underhåll av installationer	47 621	1 125
Löpande underhåll Va/sanitet	93 947	17 881
Löpande underhåll värme	13 376	7 070
Löpande underhåll ventilation	8 581	12 250
Löpande underhåll el	109 447	14 130
Löpande underhåll hissar	11 508	60 195
Löpande underhåll huskropp utvändigt	20 625	22 250
Löpande underhåll markytor	41 689	18 598
Försäkringsskador	139 474	136 889
	<b>861 460</b>	<b>528 679</b>
<b>Not 4 Periodiskt underhåll</b>		
Periodiskt underhåll	0	456
Periodiskt underhåll bostäder	685 199	513 728
Periodiskt underhåll lokaler	258 263	557 969
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	403 193	0
Periodiskt underhåll tvättutrustning	174 887	63 657
Periodiskt underhåll installationer	106 383	0
Periodiskt underhåll va/sanitet	50 880	0
Periodiskt underhåll värme	12 367	0
Periodiskt underhåll ventilation	241 244	0
Periodiskt underhåll hissar	18 187	0
Periodiskt underhåll markytor	114 013	60 100
	<b>2 064 616</b>	<b>1 195 910</b>
<b>Not 5 Tomträttsavgäld</b>		
Tomträttsavgäld	540 504	540 504
<b>Not 6 Avskrivningar</b>		
Byggnader och ombyggnader	974 221	963 623
Inventarier	10 619	10 619
	<b>984 840</b>	<b>974 242</b>



## HSB Brf Fosiedal i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
<b>Not 7 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	38 113 832	38 113 832
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 113 832	38 113 832
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-17 973 793	-17 010 170
Årets avskrivningar	-974 221	-963 623
Utgående avskrivningar	-18 948 014	-17 973 793
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>19 165 818</b>	<b>20 140 039</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>19 165 818</b>	<b>20 140 039</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	75 000 000	75 000 000
Byggnad - lokaler	0	0
	75 000 000	75 000 000
Mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Mark - lokaler	0	0
	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde totalt	103 000 000	103 000 000
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	108 193	55 099
Årets investeringar	0	53 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 193	108 193
Ingående avskrivningar	-65 718	-55 099
Årets avskrivningar	-10 619	-10 619
Utgående avskrivningar	-76 337	-65 718
<b>Bokfört värde</b>	<b>31 856</b>	<b>42 475</b>
<b>Not 9 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde	67 972	0
Aktivering	0	0
Årets investeringar avseende tappvatten, radiatorer och stammar. Beräknas uppgå till 17 125 tkr.	2 247 005	67 972
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>2 314 977</b>	<b>67 972</b>
<b>Not 10 Andelar</b>		
Andel HSB Malmö	500	500
Andel Fonus	200	200
	700	700





## HSB Brf Fosiedal i Malmö

Noter		2014-08-31	2013-08-31			
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattefordringar	8 386	0			
	Skattekonto	698	6 173			
		<b>9 084</b>	<b>6 173</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Förutbetalda kostnader	11 249	38 358			
	Upplupna intäkter	11 752	11 989			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	288 349	210 244			
		<b>311 350</b>	<b>260 591</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Fasträntepaceringar HSB Malmö ek. för.	0	1 000 000			
<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	4 963 116	5 322 078	1 222 359
	Resultatdisponering under året				1 222 359	-1 222 359
	lanspråkstagande 2014 av yttre fond			-2 064 616	2 064 616	
	Avsättning år 2014 yttre fond			1 058 000	-1 058 000	
	Årets resultat					-268 600
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>685 750</b>	<b>0</b>	<b>3 956 500</b>	<b>7 551 053</b>	<b>-268 600</b>
<b>Not 15</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	759003	3,57%	2014-12-01	2 403 258	24 968
	Stadshypotek	816894	3,65%	2016-10-30	972 500	10 000
	SBAB	22485423	3,58%	2016-12-05	1 481 416	111 808
	Swedbank Hypotek	2854900434	1,88%	2015-06-10	6 000 000	0
	Stadshypotek	832503	3,90%	2016-03-01	2 634 022	27 224
	Stadshypotek	710078	3,84%	2015-02-24	2 626 250	27 500
					16 117 446	201 500
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>15 915 946</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					15 109 946



## HSB Brf Fosiedal i Malmö

Noter	2014-08-31	2013-08-31
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	201 500	201 532
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdesskatt	300	600
Depositioner	10 800	10 800
	<b>11 100</b>	<b>11 400</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	62 772	336
Övriga upplupna kostnader	346 557	290 631
Förutbetalda hyror och avgifter	754 914	740 196
	<b>1 164 243</b>	<b>1 031 163</b>

Malmö 15/12 - 2014

Carina Ekdahl

Daniel Jovic

Sebnem Gültaslar

Sefket Okic

Tony Olsson

Vesa Laitinen

Vår revisionsberättelse har 30/12 - 2014 avgivits beträffande denna årsredovisningAnn-Charlotte Ekström  
Av föreningen vald revisorBoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisorGunilla Martinsson  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fosiedal i Malmö, org.nr. 746000-5031

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fosiedal i Malmö för året 2013-09-01 - 2014-08-31.

#### 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. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed. 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 2014-08-31 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 2013-09-01 - 2014-08-31.

#### 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 bostadsrättslagen.

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

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

#### Uttalanden

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

Malmö

2014



Ann-Charlotte Ekström

Av föreningen vald revisor

Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunilla Martinsson

Av föreningen vald revisor



Org Nr:

**HSB Brf Fosiedal i Malmö**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2013-09-01 2014-08-31</b>	<b>2012-09-01 2013-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-268 600	1 222 359
Avskrivningar	984 840	974 242
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>716 240</u>	<u>2 196 601</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-164 309	21 866
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	218 587	-2 035 060
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>770 518</u>	<u>183 407</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	5 830 266	-201 532
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>5 830 266</u>	<u>-201 532</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 600 784</b>	<b>-18 125</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 242 087</b>	<b>3 381 278</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 595 865</b>	<b>3 242 087</b>

# 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 förutbetalad 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. Förutbetalad 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.