

Styrelsen för HSB Brf 56 Fiolbacken får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-09-01 till och med 2012-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 319 603 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till -3 006 185 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 192 587 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 571,01 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Fem år i sammandrag

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I likvida medel ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt.

	2011-2012	2010-2011	2009-2010	2008-2009	2007-2008
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	571	544	526	526	526
Låneskuld kr/kvm	5 056	3 849	2 324	1 410	1 431
Likvida medel	6 918	11 560	18 213	8 878	8 404
Soliditet	6,8%	10,2%	20,1%	29,8%	27,4%
Årets resultat	-1 320	-3 010	362	935	865
Eget kapital	6 231	7 551	10 561	10 199	9 264
varav underhållsfond	8 709	10 986	10 251	8 693	7 177
Utfört underhåll	1 193	2 277	265	401	320

Fastighet

Föreningens fastighet Gottsunda 38:1-13 har ett taxeringsvärde uppgående till 86 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 68 000 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1976.

JS

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 16 042 kvm	1 rok	13
	2 rok	106
	3 rok	75
	4 rok	29
Summa bostadslägenheter		223
Garage		119
P-plats med motorvärmare		36
P-plats		83

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa.

Underhåll av fastigheten

Föreningen har under tiden 2010-2012 genomfört ett stort energiprojekt med följande förbättringar:

Byte av samtliga fönster i lägenheter och gemensamhetsanläggningar, tilläggsisolering och byte av panel från plåt till trä på låghusen, tilläggsisolering och byte av fasad från plåt till puts på höghusen, konvertering av värmekälla från fjärrvärme till bergvärme, påbyggnad och isolering av tak samt nya ventilationsrum på höghusen för att kunna återvinna värme och skapa egen uppvärmning av varmvatten. Byte av slingstrypare till element i lägenheterna för att få ett jämnare värmeflöde i hela området.

Hela energiprojektet kommer att slutföras under slutet av 2012 och innebär att föreningen på detta sätt har investerat i en sänkning av sina uppvärmningskostnader för framtiden. Totalt kommer hela projektet att innebära en investering på ca 65 miljoner kronor, vilket har finansierats till stora delar med upptagande av nya lån.

Föreningen har genomfört 2 st höjningar av månadsavgifterna, 2011-01-01, med 5 % och 2012-01-01 med ytterligare 5 %. Styrelsen vill avvakta med ytterligare höjningar då man vill se vilket genomsnitt energiprojektet har haft med framförallt sänkta uppvärmningskostnader. Föreningen har samtliga lån bundna på en bindningstid om 2-8 år framåt, med en spridning mellan åren för att inte överraskas av kraftiga räntehöjningar vid omsättningar framöver.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 8 708 919. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 0 kr till underhållsfonden. Detta på grund av att stora om- och tillbyggnader har gjorts i och med energiprojektet och därmed behöver föreningens underhållsplan arbetas om eftersom de kommande årens underhållsbehov beräknas minska. Av den anledningen undersöker styrelsen också möjligheten att lyfta medel från underhållsfonden för att balansera upp den ansamlade förlusten som föreningen har idag. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 192 587 kr ur fonder för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna gjordes den 2012-04-12.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 263.

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits. 13 lägenheter har sålts till med ett snittpris om 12 604 kr/kvm.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Janne Hedström	ordförande	
Eddy Freijs	vice ordförande	
Niklas Wermenstam	sekreterare	
Fredrik Åkerblom	ledamot	
Elisabeth Eriksson	ledamot	
Peter Piechowski	ledamot	utsedd av HSB Uppsala

Suppleanter är:

Anna-Lena Avermark
Staffan Åkerblom

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Janne Hedström, Niklas Wermenstam och Elisabeth Eriksson samt suppleanterna Anna-Lena Avermark och Staffan Åkerblom.

Revisorer

Revisor är Torsten Wiberg med Lennart Hedvåg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

I valberedningen ingår Mona Claesson, Bertil Hedström och Elisabeth Lund med Mona Claesson som sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 februari 2012.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

Föreningen har en heltidsanställd fastighetsskötare, Hans Ekström, som sköter områdets fastigheter och grönytor.

Föreningen har avtal med följande företag:

KONE-Hissar för skötsel och kontroll av hissarna.

ComHem rörande kabel-TV och bredbandstjänster.

Ann YÅ-städ för trappstädning och lokaler.
Upplands Brandservice, Anticimex och Avloppsteknik AB.

Områdets rabatter och växtlighet har skötts av ett antal medlemmar i området samt fastighetsskötare Hans Ekström och vicevärd Lars Olson, som tidigare har dessa krafter sett till att området har varit grönt och blommande till övriga boendes glädje och trivsel.

Administration

Allmän administration har skötts av vicevärden Lars Olson.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Studie- och fritidsverksamhet

Lokalansvarig är Inger Pettersson som håller i uthyrning av övernattningsrum och samlingslokal.

Fritidskommittén har bestått av: Ing-Britt Blom, Anette Kullander Freijs och Kobkaew Hedström.

Dessa krafter har arrangerat adventskaffe och glögg några veckor före jul samt en årlig vårfest med levande musik, tipspromenad samt en välsmakande buffé. Vid dessa arrangemang har ca 40-50 boende anslutit och delat en varm och trevlig gemenskap i vår bostadsrättsförening.

Ekonomisk ställning och resultat

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

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2012-08-31	-1 686 583
Årets resultat	-1 319 603
Att disponera	-3 006 185

Styrelsen föreslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående.

Till föreningens underhållsfond avsätts	0
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 192 587
Ansamlad förlust	-1 813 598
	-3 006 185

ds. 10

RESULTATRÄKNING	Not	2011-09-01 -	2010-09-01 -
		2012-08-31	2011-08-31
Nettoomsättning	1	9 702 838	9 021 688
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 5 562 050	- 6 410 150
Underhåll	3	- 1 192 587	- 2 277 301
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 295 029	- 286 630
Avskrivningar	5	- 1 147 290	- 1 189 162
Bruttoresultat		1 505 882	-1 141 555
Rörelseresultat		1 505 882	-1 141 555
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	104 677	144 497
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 2 930 161	- 2 013 255
Resultat efter finansiella poster		-1 319 603	-3 010 313
Årets resultat		-1 319 603	-3 010 313

JS
M

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	5	55 394 467	56 468 833
Mark	5	2 187 500	2 187 500
Inventarier	5	450 548	523 472
Pågående nyanläggningar		<u>26 746 102</u>	<u>3 136 582</u>
		84 778 617	62 316 387

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar	6	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 84 779 117 62 316 887

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

I avräkning med HSB Uppsala		6 053 340	10 765 883
Avräkning skatter och avgifter		3 091	3 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>365 284</u>	<u>334 546</u>
		6 421 715	11 103 849

Kassa och bank 8 861 223 790 614

Summa omsättningstillgångar 7 282 938 11 894 462

Summa tillgångar 92 062 054 74 211 349

JS

EGET KAPITAL OCH SKULDER Not **2012-08-31** **2011-08-31**

Bundet eget kapital

Insatser		528 600	528 600
Fond för yttre underhåll		8 708 919	10 986 220
		<u>9 237 519</u>	<u>11 514 820</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-1 686 583	-953 571
Årets resultat		-1 319 603	-3 010 313
		<u>-3 006 185</u>	<u>-3 963 884</u>

<i>Summa eget kapital</i>	9	6 231 334	7 550 936
----------------------------------	---	-----------	-----------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	80 469 777	61 146 662
		<u>80 469 777</u>	<u>61 146 662</u>

Kortfristiga skulder

Nästa års amortering av långfristiga skulder	10	640 480	604 440
Leverantörsskulder		3 155 179	2 017 595
Skatteskulder		107 437	68 626
Momsskulder		121 079	136 454
Fond för inre underhåll		41 309	46 122
Övriga skulder	11	18 533	25 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 276 927	2 614 652
		<u>5 360 944</u>	<u>5 513 751</u>

Summa skulder och eget kapital		92 062 054	74 211 349
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar		82 250 200	62 250 200
Varav i eget förvar		645 000	645 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

ds
10

Tilläggsupplysningar

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivningar av byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan av vilken det återstår 39 år. Annuitetsfaktorn på avskrivningsplanen för byggnader har under året ändrats från 0,051 % till 0,02 %. Investering av värmepump samt fönster skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan på 50 år. Panelen skrivs av på 40 år. Planerna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10% beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Föreningen har begärt omprövning av taxeringsåren 2009 och 2010 med anledning av ovan nämnda dom. Skatteverket har efter omprövning beslutat att det skattemässiga underskottet uppgår till 11 422 346 kr. Föreningen har valt att i balansräkningen inte redovisa uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdraget, jmf BFN AR 2001:1. Den uppskjutna skattefordran som skulle ha kunnat redovisas bedöms inte som väsentlig och har enligt vår bedömning ingen inverkan på lagens krav om en rättvisande bild.

Medelantal årsanställda

	2010-09-01 2011-08-31	2009-09-01 2010-08-31
män	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$
summa	1	1

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2011-09-01 - 2012-08-31	2010-09-01 - 2011-08-31
till styrelsen	56 060	60 020
till föreningsväld revisor	9 173	8 762
löner och andra ersättningar	478 577	511 363
sociala kostnader	162 706	162 039
summa	<u>706 516</u>	<u>742 184</u>

Not 1 Nettoomsättning

	2011-09-01 - 2012-08-31	2010-09-01 - 2011-08-31
Årsavgifter bostäder	9 160 228	8 724 124
Årsavgiftbortfall	-66 120	-63 318
Hysesintäkter lokaler	90 043	88 036
Hysesintäkter garage	235 994	141 600
Hysesintäkter p-platser	81 800	48 900
Hysesintäkter övriga objekt	18 000	19 200
Hysesrabatter	-1 000	-250
Överlåtelseavgift	17 180	16 980
Pantförskrivningsavgift	9 084	8 928
Övriga intäkter	157 629	37 488
	<u>9 702 838</u>	<u>9 021 688</u>

J.S. 10

Not 2 Driftkostnader	2011-09-01 - 2012-08-31	2010-09-01 - 2011-08-31
Fastighetsskötsel	34 854	24 239
Serviceavtal	199 775	99 141
Entreprenadstäd	288 921	309 015
Sotning och rengöring kanaler	23 725	0
Besiktningsskostnader	10 855	0
Snörenhållning	0	71 100
Förbrukningsmaterial	27 648	38 198
Reparationer	645 828	680 100
Elavgifter	514 832	583 010
Uppvärmning	1 478 980	2 228 956
Vatten och avlopp	442 744	392 278
Sophämtning	420 501	415 340
Fastighetsförsäkringar	165 820	148 137
Kabel-TV, bredband m.m.	138 186	140 159
Styrelsearvode	56 060	60 020
Revisionsarvode	24 146	21 740
Övriga arvoden	13 000	6 925
Administrativ förvaltning enligt avtal	178 628	172 804
Studie- och fritidsverksamhet	16 982	15 013
Medlems- och föreningsavgifter	67 200	67 200
Löner	370 081	408 942
Vicevärdsarvode	95 496	95 496
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	162 706	162 039
Uttagsskatt	121 079	136 454
Bevakningskostnader	3 045	0
Övriga driftkostnader	60 958	133 844
	<u>5 562 050</u>	<u>6 410 150</u>

Not 3 Underhållskostnader	2011-09-01 - 2012-08-31	2010-09-01 - 2011-08-31
Planerat underhåll utvändigt	136 250	243 214
Planerat underhåll tak	45 000	44 000
Planerat underhåll fasad	0	750 000
Planerat underhåll mark	489 311	1 049 820
Planerat underhåll lokaler	0	82 500
Planerat underhåll ventilation	57 875	0
Planerat underhåll värme	334 611	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	91 040	89 017
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	38 500	18 750
	<u>1 192 587</u>	<u>2 034 087</u>

	2011-09-01 - 2012-08-31	2010-09-01 - 2011-08-31
Not 4 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	104 345	144 071
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	332	354
Ränteintäkter från skattekonto	0	72
	<u>104 677</u>	<u>144 497</u>

	2012-08-31	2011-08-31
Not 5 Materiella anläggningstillgångar		
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	61 689 494	26 958 724
Årets anskaffningar	0	35 538 656
Utrangerade byggnadsdelar	0	-807 886
Ingående avskrivningar på byggnader	-5 220 661	-4 912 309
Återförda avskrivningar utrangerade byggnads	0	151 534
Årets avskrivningar, byggnader	-1 074 366	-459 886
Bokförda värden byggnader	<u>55 394 467</u>	<u>56 468 833</u>
Mark	2 187 500	2 187 500
Utgående planenligt restvärde fastigheter	<u>57 581 967</u>	<u>58 656 333</u>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	68 000 000	68 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	18 400 000	18 400 000
<i>Inventarier</i>		
Inventarier, ingående anskaffningsvärde	729 244	663 244
Årets anskaffning	0	66 000
Ingående avskrivningar på inventarier	-205 772	-132 848
Årets avskrivningar på inventarier	-72 924	-72 924
Restvärde inventarier	<u>450 548</u>	<u>523 472</u>

	2012-08-31	2011-08-31
Not 6 Finansiella anläggningstillgångar		
<i>Aktier och andelar</i>		
Andel i HSB Uppsala	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

**Not 7 Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter**

	2012-08-31	2011-08-31
Fastighetsavgift	101 465	96 782
Kostnader för vatten och avlopp	30 627	35 445
Sophämningskostnader	26 811	0
Förvaltningsavtal	39 708	0
Upplupna ränteintäkter	63 401	111 279
Övrigt upplupet och förutbetalt	103 272	91 040
	<u>365 284</u>	<u>334 546</u>

Not 8 Kassa och bank

	2012-08-31	2011-08-31
Handkassa	1 000	1 000
Handelsbanken	723 091	712 149
Handelsbanken	137 132	77 465
	<u>861 223</u>	<u>790 614</u>

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	528 600			528 600
Underhållsfond	10 986 220	-2 277 301		8 708 919
Balanserat resultat	-953 571	-733 012		-1 686 583
Redovisat resultat	-3 010 313	3 010 313	-1 319 603	-1 319 603
	<u>7 550 936</u>	<u>0</u>	<u>-1 319 603</u>	<u>6 231 333</u>

0.5.10

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	3,87%	2015-09-30	7 729 950
Stadshypotek	4,52%	2014-10-30	6 517 550
Stadshypotek	4,25%	2020-06-30	14 700 000
Stadshypotek	4,24%	2019-07-30	10 000 000
Stadshypotek	3,93%	2017-03-30	10 000 000
Stadshypotek	3,17%	2017-07-30	5 000 000
Stadshypotek	3,26%	2015-01-30	5 000 000
Stadshypotek	4,85%	2018-01-30	1 013 218
Stadshypotek	4,85%	2018-01-30	1 020 412
Stadshypotek	4,85%	2018-01-30	1 020 412
Stadshypotek	3,98%	2015-06-30	1 330 860
Stadshypotek	3,97%	2016-10-30	1 724 855
Stadshypotek	4,68%	2016-03-01	14 812 500
Swedbank	4,29%	2016-09-26	1 240 500
Summa			81 110 257
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			640 480
Summa			80 469 777
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			77 907 857

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

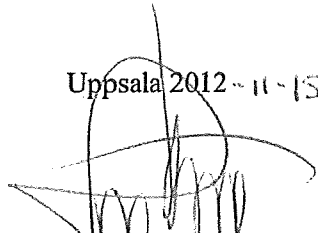
	2012-08-31	2011-08-31
Källskatt för arvoden och personallöner	10 364	13 276
Avräkning sociala avgifter	8 169	12 586
	<u>18 533</u>	<u>25 862</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

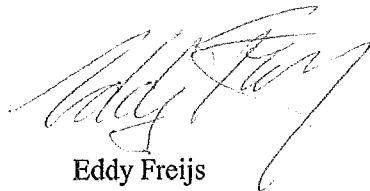
	2012-08-31	2011-08-31
Löner och arvoden	83 173	65 093
Semesterlöner	84 193	75 067
Arbetsgivaravgifter	1 838	20 452
Arvode revision	14 064	13 029
Förutbetalda hyror och avgifter	776 936	492 610
Upplupna räntekostnader	316 723	342 356
	<u>1 276 927</u>	<u>2 614 652</u>

25,0

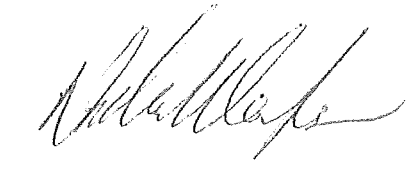
Uppsala 2012-11-15



Janne Hedström



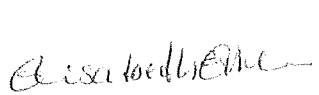
Eddy Freijs



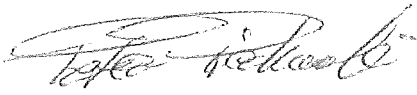
Niklas Wermenstam



Fredrik Åkerblom

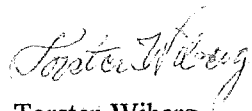


Elisabeth Eriksson

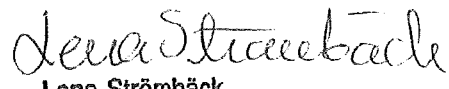


Peter Piechowski

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-12-13



Torsten Wiberg
Av föreningen vald revisor



Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB utsedd revisor

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 56 Fiolbacken i Uppsala för år 2011-2012.

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.

Revisorernas 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.

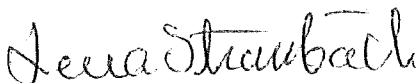
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

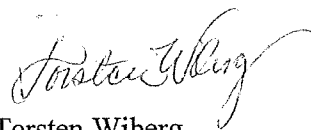
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2012-12-13



Lena Strömbäck
BoRevision

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Torsten Wiberg
Lekmannarevisor

