

Styrelsen för HSB Brf 56 Fiolbacken får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01 till och med 2013-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 3 557 509 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -5 371 107 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 2 446 664 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 580 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. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 7,5 % från och med 2014-01-01 på grund av de kraftigt genomförda arbeten som har gjorts på föreningens fastigheter de senaste 3 åren.

Fem år i sammandrag

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

	<u>2012-2013</u>	<u>2011-2012</u>	<u>2010-2011</u>	<u>2009-2010</u>	<u>2008-2009</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	580	571	544	526	526
Låneskuld kr/kvm	5 322	5 056	3 849	2 324	1 410
Likvida medel	1 067	6 918	11 560	18 213	8 878
Soliditet	2,9%	6,8%	10,2%	20,1%	29,8%
Årets resultat	-3 558	-1 320	-3 010	362	935
Eget kapital	2 674	6 231	7 551	10 561	10 199
varav underhållsfond	7 516	8 709	10 986	10 251	8 693
Utfört underhåll	2 447	1 193	2 277	265	401

Fastighet

Föreningens fastigheter Gottsunda 38:1-13 har ett taxeringsvärde uppgående till 88 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 70 000 000 kr. Taxeringsvärdet är nytt från och med 2013.

Föreningens hus byggdes 1976.

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 hos Trygg-Hansa.

Underhåll av fastigheten

Under perioden 2010-2013 har följande åtgärder utförts:

Byte av samtliga fönster i alla lägenheter och gemensamhetsutrymmen, ny bergvärmeanläggning med 60 stycken energibrunnar och nytt värmepumpshus, tilläggsisolering av låghus, byte av samtliga papptak på låghus och nya sadeltak på tvättstuga och orangeriet. Borttagande av plåtfasader, byggnation av nya sadeltak samt tilläggsisolering och putsning av höghus.

Dessa åtgärder har kostat ca 70 miljoner kronor och har till största delen finansierats med nya lån, föreningen har idag lån på ca 85 miljoner kronor med en snittränta på 4,06 %.

Avskrivningarna har ökat med ca 1,5 miljoner kronor varför en avgiftshöjning är nödvändig. Även räntekostnaderna har ökat då föreningen har ökat på sin skuldsättning. De energibesparande åtgärderna med bergvärmeanläggningen kommer succesivt att återbetala sig då uppvärmningskostnaderna har minskat med drygt 1 miljon kronor från tiden före 2010 då uppvärmningen skedde med fjärrvärme. Sammantaget har man rustat föreningen för att ha balanserade uppvärmningskostnader och väl rustade fastigheter för framtiden. Målet är att amortera lika mycket som avskrivningarna.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 7 516 332 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 0 kr till underhållsfonden. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 2 446 664 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna gjordes den 2013-04-15.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 264.

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits.

Snittpriset på de försäljningar som har gjorts i området under året är 15 380 kr/kvm.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Janne Hedström	ordförande
Eddy Frejjs	vice ordförande
Ann Klockars	sekreterare
Rolf Tärnlund	ledamot
Fredrik Åkerblom	ledamot
Peter Piechowski	ledamot utsedd av HSB

Suppleanter är:

Anna-Lena Avermark

Bertil Hedström

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Eddy Frejjs och Fredrik Åkerblom samt suppleanten Anna-Lena Avermark.

Revisorer

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

Valberedning

I valberedningen ingår Elisabeth Lund och Magnus Johansson med Mona Claesson som sammankallande.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 februari 2013.

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:

KONR-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.

Administration

Allmän administration har skötts av vicevärd 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.

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

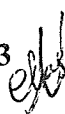
Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2013-08-31	-1 813 598
Årets resultat	<u>-3 557 509</u>
Att disponera	-5 371 107

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

Till föreningens underhållsfond avsätts	0
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-2 446 664
Ansamlad förlust	<u>-2 924 443</u>
	-5 371 107

elb

RESULTATRÄKNING	Not	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Nettoomsättning	1	9 789 094	9 702 838
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 5 422 297	- 5 562 050
Underhåll	3	- 2 446 664	- 1 192 587
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 284 813	- 295 029
Avskrivningar	5	- 1 819 242	- 1 147 290
Bruttoresultat		-183 922	1 505 882
Rörelseresultat		-183 922	1 505 882
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	46 865	104 677
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 3 420 452	- 2 930 161
Resultat efter finansiella poster		-3 557 509	-1 319 603
Årets resultat		-3 557 509	-1 319 603 

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-08-31	2012-08-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	86 860 454	55 394 467
Mark	5	2 187 500	2 187 500
Inventarier	5	377 624	450 548
Pågående nyanläggningar		0	26 746 102
		<u>89 425 578</u>	<u>84 778 617</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	6	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		89 426 078	84 779 117
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		983 731	6 053 340
Avräkning skatter och avgifter		2 751	3 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	507 662	365 284
		<u>1 494 144</u>	<u>6 421 715</u>
<i>Kassa och bank</i>	8	80 765	861 223
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 574 909	7 282 938
Summa tillgångar		91 000 986	92 062 054

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2013-08-31	2012-08-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		528 600	528 600
Fond för yttre underhåll		<u>7 516 332</u>	<u>8 708 919</u>
		8 044 932	9 237 519
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 813 598	-1 686 583
Årets resultat		<u>-3 557 509</u>	<u>-1 319 603</u>
		-5 371 107	-3 006 185
<i>Summa eget kapital</i>	9	2 673 825	6 231 334
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>84 553 141</u>	<u>80 469 777</u>
		84 553 141	80 469 777
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	10	824 584	640 480
Leverantörsskulder		767 603	3 155 179
Skatteskulder		76 384	107 437
Momsskulder		138 122	121 079
Fond för inre underhåll		37 310	41 309
Övriga skulder	11	31 527	18 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>1 898 491</u>	<u>1 276 927</u>
		3 774 021	5 360 944
Summa skulder och eget kapital		91 000 986	92 062 054

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar 87 250 200 82 250 200

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

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 38 år.

Investering av värmepump, fönster samt årets anskaffning tak och fasad, 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.

Föreningens skattemässig underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret 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

	2012-09-01	2011-09-01
	2013-08-31	2012-08-31
män	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$
summa	$\frac{1}{1}$	$\frac{1}{1}$

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
till styrelsen	55 980	56 060
till föreningsvald revisor	9 200	9 173
löner och andra ersättningar	509 256	478 577
sociala kostnader	212 943	162 706
summa	<u>787 378</u>	<u>706 516</u>

Not 1 Nettoomsättning

	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Årsavgifter bostäder	9 308 160	9 160 228
Årsavgiftbortfall	-67 188	-66 120
Hysesintäkter lokaler	93 476	90 043
Hysesintäkter garage	283 200	235 994
Hysesintäkter p-platser	96 550	81 800
Hysesintäkter övriga objekt	21 300	18 000
Hysesrabatter	-1 200	-1 000
Överlåtelseavgift	11 466	17 180
Pantförskrivningsavgift	7 510	9 084
Övriga intäkter	35 820	157 629
	<u>9 789 094</u>	<u>9 702 838</u>

efl

Not 2 Driftkostnader	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Fastighetsskötsel	34 681	34 854
Serviceavtal	80 569	199 775
Entreprenadstöd	274 042	288 921
Sotning och rengöring kanaler	0	23 725
Besiktningkostnader	0	10 855
Snörenhållning	21 687	0
Förbrukningsmaterial	44 587	27 648
Reparationer	819 015	645 828
Elavgifter	485 979	514 832
Uppvärmning	1 303 382	1 478 980
Vatten och avlopp	482 373	442 744
Sophämtning	393 520	420 501
Fastighetsförsäkringar*	63 493	165 820
Kabel-TV, bredband m.m.	139 601	138 186
Styrelsearvode	55 980	56 060
Revisionsarvode	23 821	24 146
Övriga arvoden	8 100	13 000
Administrativ förvaltning enligt avtal	183 904	178 628
Studie- och fritidsverksamhet	5 952	16 982
Medlems- och föreningsavgifter	67 200	67 200
Löner	405 660	370 081
Vicevärdsarvode	95 496	95 496
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	212 943	162 706
Uttagsskatt	138 122	121 079
Bevakningskostnader	3 258	3 045
Övriga driftkostnader	78 932	60 958
	5 422 297	5 562 050

*Från och med i år periodiseras fastighetsförsäkringen, vilket inte gjorts tidigare år.

<i>Not 3 Underhållskostnader</i>	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Planerat underhåll utvändigt	0	136 250
Planerat underhåll tak	1 269 156	45 000
Planerat underhåll fönster och dörrar	15 200	0
Planerat underhåll mark	816 428	489 311
Planerat underhåll lokaler	5 100	0
Planerat underhåll ventilation	139 651	57 875
Planerat underhåll värme	58 724	334 611
Planerat underhåll el-installationer	35 365	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	107 040	91 040
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	38 500
	<u>2 446 664</u>	<u>1 056 337</u>

<i>Not 4 Ränteintäkter och liknande</i>	2012-09-01 - 2013-08-31	2011-09-01 - 2012-08-31
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	46 345	104 345
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	494	332
Ränteintäkter från skattekonto	26	0
	<u>46 865</u>	<u>104 677</u>

efter

<i>Not 5 Materiella anläggningstillgångar</i>	2013-08-31	2012-08-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	61 689 494	61 689 494
Årets anskaffningar*	34 481 461	0
Utrangerade byggnadsdelar	-1 590 224	0
Ingående avskrivningar på byggnader	-6 295 027	-5 220 661
Återförda avskrivningar utrangerade byggnads	321 068	0
Årets avskrivningar, byggnader	-1 746 318	-1 074 366
<i>Bokförda värden byggnader</i>	86 860 454	55 394 467
Mark	2 187 500	2 187 500
<i>Utgående planenligt restvärde fastigheter</i>	89 047 954	57 581 967
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	70 000 000	68 000 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	18 400 000	18 400 000
<i>Inventarier</i>		
Inventarier, ing anskaffningsvärde	729 244	729 244
Ingående avskrivningar på inventarier	-278 696	-205 772
Årets avskrivningar på inventarier	-72 924	-72 924
<i>Restvärde inventarier</i>	377 624	450 548

***Årets anskaffningar**

Tak och fasad	32 521 351
Tillägg värmepumpanläggning	<u>1 960 110</u>
	34 481 461

<i>Not 6 Finansiella anläggningstillgångar</i>	2013-08-31	2012-08-31
--	------------	------------

Aktier och andelar

Andel i HSB Uppsala	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

**Not 7 Förutbetalda kostnader
och upplupna intäkter**

	2013-08-31	2012-08-31
Fastighetsavgift	88 400	101 465
Kostnader för vatten och avlopp	27 430	30 627
Sophämningskostnader	27 991	26 811
Försäkringspremier	115 190	0
Förvaltningsavtal	40 861	39 708
Upplupna ränteintäkter	23 100	63 401
Förutbetalda räntekostnader	35 527	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	149 163	103 272
	<u>507 662</u>	<u>365 284</u>

Not 8 Kassa och bank

	2013-08-31	2012-08-31
Handkassa	1 000	1 000
Handelsbanken	7 598	723 091
Handelsbanken	72 167	137 132
	<u>80 765</u>	<u>861 223</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	8 708 919	-1 192 587		7 516 332
Balanserat resultat	-1 686 583	-127 016		-1 813 599
Redovisat resultat	-1 319 603	1 319 603	-3 557 509	-3 557 509
	<u>6 231 334</u>			<u>2 673 825</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	3,87%	2015-09-30	7 552 250
Stadshypotek	4,52%	2014-10-30	6 447 090
Stadshypotek	4,25%	2020-06-30	14 550 000
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	2,55%	2014-12-01	5 000 000
Stadshypotek	3,26%	2015-01-30	5 000 000
Stadshypotek	4,85%	2018-01-30	971 926
Stadshypotek	4,85%	2018-01-30	979 084
Stadshypotek	4,85%	2018-01-30	979 084
Stadshypotek	3,98%	2015-06-30	1 317 416
Stadshypotek	3,97%	2016-10-30	1 707 475
Stadshypotek	4,68%	2016-03-01	14 662 500
Swedbank	4,29%	2016-09-26	1 210 900
Summa			85 377 725
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			824 584
Summa			84 553 141
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			81 254 805

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2013-08-31	2012-08-31
Källskatt för arvoden och personallöner	17 452	10 364
Avräkning sociala avgifter	10 992	8 169
Övriga kortfristiga skulder	3 083	0
	<u>31 527</u>	<u>18 533</u>

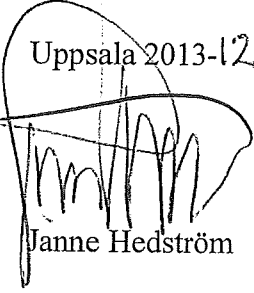
Handwritten signature

Not 12 *Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter*

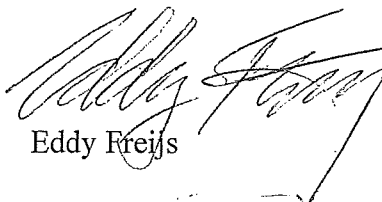
	2013-08-31	2012-08-31
Löner och arvoden	72 368	83 173
Semesterlöner	96 851	84 193
Arbetsgivaravgifter	21 218	1 838
Reparationskostnader	51 176	0
Underhållsutgifter	500 000	0
Arvode revision	14 610	14 064
Förutbetalda hyror och avgifter	764 009	776 936
Upplupna räntekostnader	311 059	316 723
Övrigt upplupet och förutbetalt	67 200	0
	<u>1 898 491</u>	<u>1 276 927</u>

efsk

Uppsala 2013-12-16




Janne Hedström



Eddy Freijs




Ann Klockars



Rolf Tärnlund

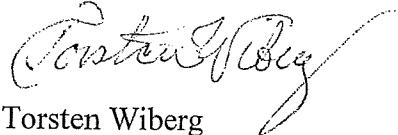


Fredrik Åkerblom




Peter Piechowski

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-12-19



Torsten Wiberg
Av föreningen vald revisor



Elias Nesru
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 56 Fiolbacken, org.nr. 717300-0816

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 56 Fiolbacken för år 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 31 augusti 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf 56 Fiolbacken 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 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.

Uppsala den 19/12 2013



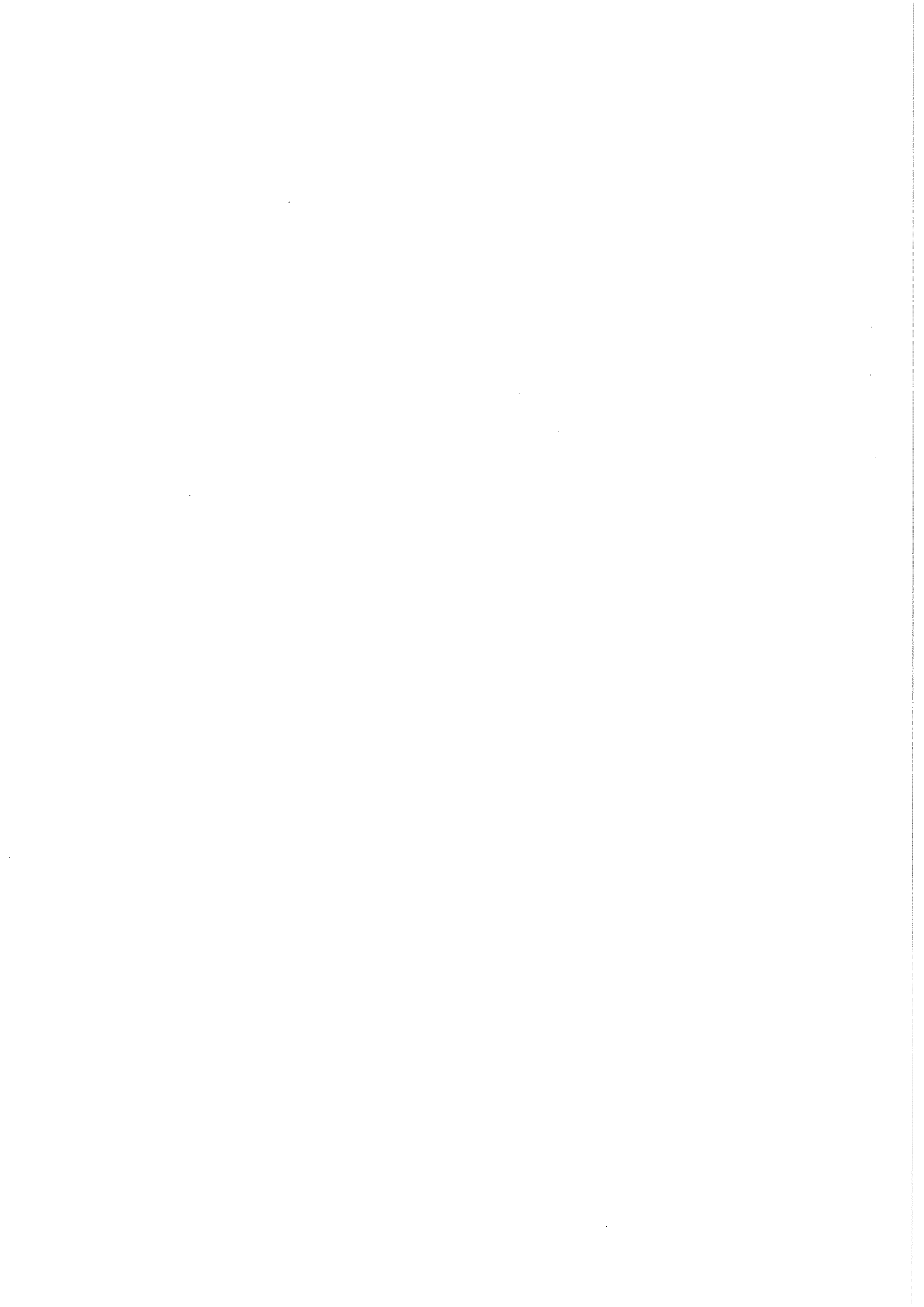
Torsten Wiberg

Av föreningen vald
revisor



Elias Nesru

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Uppsala 27 nov 2013

Motion till årsstämma:

Alla som har en temperatur mindre än 21 grad inomhus ska få en hyressänkning (på 500 kr (eller annan summan) per månad och per grad som temperaturen är för lågt.

Hej

November 2012 kontaktade jag Lars Olsson med meddelande att temperaturen i min vardagsrum var endast 18 grader. Han meddelade mig att värme-Åke skulle komma om 2 veckor så jag fick frysa tills detta. 2 veckor senare var det 19 grad i lägenheten. Efter upprepade klagomål ökades temperaturen till mellan 19,5 och 29,5 grad. Sen blev det våren. I oktober 2013 började jag klaga igen. Hasse sa till att det gjordes en lång tids mätning i oktober som visade att medeltemperatur i lägenheten är 19,8 grad och jag blev tillsagt att få större värmeelement., men ingenting har hänt sen dess.

När jag klagade till Ordförande Janne menade han att det inte fanns bevis på att det var för kallt hos mig förrann nu, fast Hasse hade varit flera gånger och mått att det var för kallt. Janne menade också att styrelse inte visste om att jag hade för kallt förrann oktober 2013, men detta stämmer inte. Jag har haft email kontakt med eddy freys 121212, där han svarade 121213:

Hej Eva

Åke Persson Z-klimat har felsökt ditt värmesystem och det är något som stoppar flödet i rören i din lägenhet efter att systemet har tömts och återfyllts i samband med ventilbyterna. Detta har hänt på annat ställe i föreningen också där de fick kapa bort en bit av röret som var igensatt av kalkgrus. Jobbet med att hitta detta fel har beställts av Bravida VVS som kommer att annonsera din lägenhet i morgon för att kunna komma in för felsökning på tisdag nästa vecka. Detta är oönskade fel som uppstår när man utför arbeten på gamla rörsystem som varken utförare eller föreningen kan rå för. Mvh Eddy Freijs

och 121220:

*Hej Eefke Jag har talat med både Åke Z-klimat och Sören Sidfäldt vår samordnare av bygget. Åke säger att han har full fart på ditt värmesystem och att det måste vara något annat som kylv ut din lgh ex ventilationen. Sören skall ta dit folk och göra en grundlig undersökning vad som är fel. Ang. hyressättningen redovisades vad det kostar bostadsrättsföreningen med högre temperaturer i lägenheter. Alla kostnader för föreningen ökar år från år och vi hade ej haft några avgiftshöjningar på 12 år nu genomförde vi energiprojekt för att spara pengar framöver. Men om de som hade 24°C inte kan acceptera 21-22°C sparar vi inte något utan då måste vi höja avgiften. **Men för din del så måste vi få upp temperaturen i din lägenhet till acceptabla 21-22°C.** Med vänlig hälsning Eddy*

För att få det tillräckligt varmt i lägenheten behöver man öka värme i rörsystemet, som tydligen kostar för mycket pengar och därför fortsätter jag med att frysa. Jag föreslår att jag och alla andra boende som har mindre än 21 grad i lägenheten får en hyresavdrag av 500 kr för varje grad och varje månad som temperaturen ligger under 21 grader. Jag hoppas att detta motiverar styrelse att åtgärda problemet snabbare i framtiden.

Med vänlig hälsning Eva Eefke Smit

Motionssvar Eva Eefke Smit

Motionen, 2013-11-27, innehåller två delar

A, krav på åtgärder i Eva Eefke Smits lägenhet

B, krav på avgiftssänkning per grad och månad med förslagsvis 500:-

A. Eva Eefke Smit hävdar att hon uppmärksammat styrelsen under en lång tid på problem med kyla i sitt vardagsrum och sovrum.

Fastighetsskötare Hans Ekström har varit och mätt inomhus temperaturen, 20 – 20,5 grader. Åke Persson på Z-klimat har konstaterat att ytterligare justeringar på termostaten inte kan utföras. Då temperaturen är lägre än de utlovade 21 graderna beställdes en kontinuerlig temperaturmätning under 2 veckor, detta för att säkerställa temperaturen.

Vid styrelsemötet 2013-10-21 finns inget svar på mätningen

Mätning av inomhus temperaturen utfördes 2013-10-17 tom 2013-10-28.

Vid styrelsemötet 2013-11-18 redovisas mätningen. I snitt 1 grad för låg temperatur, min 19,4 och max 21,2 grader. Beslutet togs att invänta beställt kostnadsförslag från Imtec ang. större radiatorer i vardagsrum och sovrum, samt att därefter beställa arbetet.

Beställning av arbetet med att byta radiatorer gjordes 2013-11-27 och utfördes 2013-12-04.

Motionen är daterad den 2013-11-27.

B. Krav på generell avgiftssänkning per grad och månad för bostadsrättsägare med inomhustemperatur under 21 grader.

Mätning av inomhustemperatur görs mitt i rummet, inte på t ex fönsterbrädan.

Styrelsen fann vid mötet 2013-12-16 problem att tillförlitligt och kostnadseffektivt mäta inomhustemperaturer, utan detta får bedömas från fall till fall.

Styrelsen konstaterar att del A. är tillfredsställande åtgärdad.

Styrelsen avslår förslaget i del B.

Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en bostadsrättsförening

Årsredovisning

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månadersperiod. En årsredovisning består av fyra olika delar: En förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt tilläggs- och notupplysningar. Syftet med årsredovisningen är att den ska, med de olika delar som ingår i den, ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Det är styrelsen som avger årsredovisningen och det är styrelsen som ansvarar för årsredovisningen. Det är därför styrelsen skriver under årsredovisningen. Regler kring årsredovisningar återfinns i bl.a. årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som genom översikter och text berättar om föreningens verksamhet, ekonomi och händelser under året eller efter årets slut. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

Resultaträkning

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under en viss tidsperiod. Normalt är tidsperioden som redovisas tolv månader och är föreningens räkenskapsår. Resultaträkningen är uppställd i två kolumner där den ena visar årets intäkter och kostnader och den andra kolumnen visar jämförelseåret, d.v.s. förra årets intäkter och kostnader.

Balansräkning

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. Tillgångars belopp som redovisas här är normalt tillgångarnas nominella värde. Till exempel så motsvarar vanligtvis inte beloppet som byggnaden och marken är upptagna till i balansräkningen marknadsvärdet för byggnaden och marken, utan marknadsvärdet är normalt högre och ibland väsentligt högre. En balansräkning består av tre delar. En tillgångsdel som visar föreningens samtliga tillgångar, en eget kapital del, som visar föreningens nettotillgångar, eller skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, samt en skulddel som redovisar föreningens samlade skulder. Samtliga belopp som redovisas i balansräkningen är saldot per den sista dagen i föreningens räkenskapsår, d.v.s. balansräkningen visar en ögonblicksbild vid ett visst datum, till skillnad från resultaträkningen.

Avskrivning

Ordet *avskrivning* är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning som sker av en tillgång som är upptagen i balansräkningen (anläggningstillgång).

Avskrivningar redovisas i resultaträkningen som en kostnad och ska visa, så nära verkligheten som möjligt, den förslitning som sker av tillgången. Exempel på tillgångar som skrivs av kan vara byggnader, maskiner eller inventarier. Avskrivning ska alltid ske av anläggningstillgång, mark undantagen, om det sker en förslitning av tillgången. I praktiken innebär detta att bostadsrättsföreningens byggnad alltid ska skrivas av eftersom byggnaden åldras och löpande nyttjas och förslits. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad.

FAR (branschorganisationen för revisorer och rådgivare) har gett ut ett uttalande *RedU 12* som berör avskrivning av byggnad vid tillämpning av årsredovisningslagen. Uttalandet fastslår att byggnader ska skrivas av över bedömd nyttjandeperiod.

Föreningens intäkter (årsavgifter)

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. I föreningen uppstår normalt kostnader för drift, underhåll samt räntekostnader och utgifter för amortering av föreningens lån. För att täcka dessa kostnader och utgifter tas det ut en avgift (årsavgift/månadsavgift) av medlemmarna. Avgiftsuttaget ska vara så stort att det täcker föreningens kostnader och utgifter men ska även täcka de framtida utgifter som kan komma att bli aktuella för att underhålla fastigheten i enlighet med föreningens stadgar och underhållsplan, d.v.s. säkerställa underhållet av föreningens hus. Läs mer under rubriken underhållsfond.

Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter och det är normalt styrelsen som beslutar om föreningens avgifter.

Underhållsfond

Begreppet underhållsfond kan vara något förbryllande då det missvisande sker tolkningar till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll ("underhållsfond") är en redovisningsteknisk åtgärd för att i redovisningen visa belopp som reserveras för framtida underhåll. Att tillräckliga medel reserveras och att det finns intäkter som täcker det är mycket viktigt för att säkerställa framtida underhållsåtgärder enligt stadgarna.

Årets resultat i en bostadsrättsförening (sista raden i resultaträkningen) kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de räkenskapsår då föreningen utför planerade underhållsåtgärder resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen. Denna kostnad påverkar årets resultat vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen har otillräckliga avgiftsuttag men så behöver nödvändigtvis inte vara fallet om föreningen tidigare har gjort avsättning till underhållsfonden, vilket kan ianspråkta i resultatdispositionen (se mer om detta nedan). Enkelt uttryckt har föreningen tagit höjd för denna kostnad under tidigare räkenskapsår.

Att det sker en avsättning till underhållsfonden innebär dock inte att föreningen med automatik har de likvida medel som krävs för att med egna medel finansiera framtida underhåll. Föreningens likvida medel framgår av tillgångssidan i årsredovisningen under "kassa och bank" samt "i avräkning med HSB Uppsala". Föreningens likviditet från tid till annan är ett samspel mellan när i tiden utbetalningar inklusive amorteringar sker och när intäkter inbetalas.

Enligt bostadsrättslagen finns krav på att det i föreningens stadgar anges grunderna för hur medel ska reserveras för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Det är styrelsen som, i årsredovisningens resultatdisposition, ger förslag på avsättningens storlek för underhåll. I resultatdispositionen visas även om styrelsen lämnar förslag om att uttag ur fonden ska ske.

Styrelsen ger därmed genom årsredovisningen sitt förslag på avsättning till och ianspråktagande ur underhållsfonden och det är, om inte stadgarna anger annat, stämman som fattar beslut utifrån styrelsens förslag. Det innebär i sin tur att det är först efter stämman som avsättning och ianspråktagande av fonden är beslutad och bokförs (där stadgarna anger att stämman är behörigt organ att fatta beslut om avsättning till fonden).

Fonden för yttre underhåll redovisas under posten eget kapital i balansräkningen och är en del av det bundna egna kapitalet.

Bokföringsnämnden, som är ett normgivande organ inom redovisning, har gjort ett uttalande kring redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar (BFNAR 2003:4).

Eget kapital

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet delas upp i bundet och fritt eget kapital. I det bundna egna kapitalet ingår insatser, eventuella upplåtelseavgifter och den yttre underhållsfonden. I det fria egna kapitalet ingår årets resultat och tidigare års resultat. Fritt eget kapital kan vara balanserad vinst eller ansamlad förlust.

För att lättare förstå vad som påverkar det egna kapitalet så kan man förenklat säga att årets resultat påverkar det egna kapitalet med det redovisade resultatet.

Förändringar av fond för yttre underhåll ("underhållsfond") påverkar inte det egna kapitalet totalt sett utan endast fördelningen mellan bundet och fritt eget kapital.

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Om föreningen har ställda säkerheter redovisas dessa sist i balansräkningen. Normalt har föreningen lämnat säkerheter för sina lån och då vanligtvis genom fastighetsinteckningar. Fastighetsinteckningarna ger till exempel banker en säkerhet för de lån föreningen tagit. Det är summan av de uttagna fastighetsinteckningarna (eller andra säkerheter) som innehas av annan som ska redovisas under ställda säkerheter.

En ansvarsförbindelse redovisas då en förening har ett åtagande eller ett möjligt åtagande gentemot en annan som är osäker om/när i tiden åtagandet kan bli aktuellt och/eller om en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras. Att en bostadsrättsförening har en ansvarsförbindelse är mycket ovanligt men inte omöjligt. Ett exempel på när en förening ska redovisa en ansvarsförbindelse är om föreningen har gått i borgen för annans skuld (borgensåtagande).