

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening 37 Stabby Gärde i Uppsala får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-09-01 till och med 2010-08-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *Föreningens ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 176 055 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 152 539 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 80 036 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 562,02 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

### *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>2009-2010</u>	<u>2008-2009</u>	<u>2007-2008</u>	<u>2006-2007</u>	<u>2005-2006</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	562	562	562	561	546
Låneskuld kr/kvm	2 152	2 183	2 214	2 246	2 278
Likvida medel	3 926	3 507	2 983	2 860	3 086
Soliditet	27,3%	26,4%	24,3%	22,8%	22,0%
Årets resultat	176	398	245	263	483
Eget kapital	5 354	5 178	4 780	4 534	4 272
varav underhållsfond	4 042	3 641	3 427	3 127	2 679
Utfört underhåll	80	50	209	173	150

### *Fastighet*

Föreningens fastighet Luthagen 7:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 64 641 000 kr, varav byggnadsvärdet är 43 241 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1953. JS.

### **Lägenhetsfördelning**

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 6197 kvm	1 rokoksk	20
	1 rok	9
	2 rok	69
	3 rok	18
Summa bostadslägenheter		<u>116</u>
Lokaler och förråd		8
Garage		19
P-plats med motorvärmare		18
P-plats		4

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa.

### **Underhåll av fastigheten**

#### **Genomfört underhåll under verksamhetsåret**

Markarbeten för plantering för 52 605 kr och byte torkskåp för 27 431 kr.

#### **Planerat underhåll**

Föreningen har påbörjat planeringen för en större fönsterrenovering och kan eventuellt komma att behöva justera avgifterna i samband med denna.

#### **Föreningens underhållsfond**

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 041 736 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 494 000 kr till underhållsfonden enligt plan.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna gjordes 2010-05-25.

### **Medlemsantal**

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 146

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits. JS.

### ***Styrelse***

Styrelsen har följande sammansättning:

Thomas Norberg	ordförande	
Anna Karin Björnberg	vice ordförande	
Johan Gråsjö	sekreterare	
Ulla-Britt Jansson	vice sekreterare	
Charlotta Palmgren	ledamot	
Johan Bankefors	ledamot	
Gunilla Westermark	ledamot	
Loring Sandberg	ledamot	utsedd av HSB Uppsala

Suppleanter är:

Niclas Karlsson	
Vakant	utsedd av HSB Uppsala

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Johan Gråsjö och Johan Bankefors.

### ***Revisorer***

Revisorer är Mats Persson med Torbjörn Eklund som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### ***Valberedning***

I valberedningen ingår Lars-Göran Sjödin, Eva Kanstrand och Ulla Stenström med Lars-Göran Sjödin som sammankallande.

### ***Sammanträden***

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2010-02-17.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

### ***Skötsel av fastigheterna***

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

För fastighetsskötseln har PD Miljövårdsservice & Förvaltning AB anlitats.

För jour har Fastighetsjouren anlitats.

För städning har Städservice i Uppsala AB anlitats.

### ***Administration***

Allmän administration har skötts av vicevärden Loring Sandberg, HSB Uppsala.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB. JS

### ***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 2010-08-31	976 484
Årets resultat	<u>176 055</u>
Att disponera	1 152 539

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

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	494 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-80 036
Balanserat resultat	<u>738 575</u>
	1 152 539

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	2009-09-01 - 2010-08-31	2008-09-01 - 2009-08-31
Nettoomsättning	1	3 719 552	3 713 554
<b><i>Fastighetskostnader</i></b>			
Drift	2	- 2 299 216	- 2 058 784
Underhåll	3	- 80 036	- 50 375
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 150 272	- 146 948
Avskrivningar	5	- 508 607	- 500 007
<b>Bruttoresultat</b>		681 421	957 440
<b>Rörelseresultat</b>		681 421	957 440
<b><i>Finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	23 760	77 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 522 877	- 615 606
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		182 304	419 051
Skatt		- 6 249	- 20 883
<b>Årets resultat</b>		176 055	398 168

JS.

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2010-08-31	2009-08-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	15 212 288	15 720 895
Mark	5	346 900	346 900
Pågående nyanläggningar		<u>33 376</u>	<u>0</u>
		15 592 564	16 067 795
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	6	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		15 593 064	16 068 295
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		1 875 972	1 471 816
Kundfordringar	7	180	1 315
Avräkning skatter och avgifter		2 770	2 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>70 272</u>	<u>72 263</u>
		1 949 194	1 548 164
<i>Kortfristiga placeringar</i>	9	2 046 816	2 032 031
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		3 996 010	3 580 195
<b>Summa tillgångar</b>		<b>19 589 074</b>	<b>19 648 490</b> JS.

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2010-08-31</b>	<b>2009-08-31</b>
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Insatser		159 650	159 650
Fond för yttre underhåll		4 041 736	3 641 111
		<u>4 201 386</u>	<u>3 800 761</u>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		976 484	978 942
Årets resultat		176 055	398 168
		<u>1 152 539</u>	<u>1 377 109</u>
<i><b>Summa eget kapital</b></i>	10	5 353 925	5 177 870
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>13 346 364</u>	<u>13 533 516</u>
		13 346 364	13 533 516
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Skulder till kreditinstitut	11	190 507	197 211
Leverantörsskulder		95 469	130 980
Skatteskulder		46 352	58 973
Fond för inre underhåll		183 979	175 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	372 478	373 996
		<u>888 785</u>	<u>937 103</u>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>19 589 074</b>	<b>19 648 490</b>

***Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut***

Fastighetsinteckningar	22 124 000	22 124 000
Varav i eget förvar	0	0

***Ansvarsförbindelser***

Föreningsavgäld	Inga	Inga
	0	0

JS.

### **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 24 år. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

#### **Inkomstskatt**

I en bostadsrättsföreningen inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

#### **Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2009-09-01 - 2010-08-31	2008-09-01 - 2009-08-31
till styrelsen	54 515	43 870
till föreningsvald revisor	4 240	4 880
löner och andra ersättningar	3 816	3 690
sociala kostnader	19 523	16 179
summa	82 094	68 619

#### **Not 1 Nettoomsättning**

	2009-09-01 - 2010-08-31	2008-09-01 - 2009-08-31
Årsavgifter bostäder	3 482 844	3 482 844
Avsättning till inre fond	-10 788	-10 788
Hysesintäkter lokaler	53 336	50 336
Hysesintäkter garage	107 500	114 000
Hysesintäkter p-platser	56 900	53 450
Överlåtelseavgift	18 098	14 440
Pantförskrivningsavgift	10 221	8 312
Övriga intäkter	1 441	960
	3 719 552	3 713 554

JS.



	2009-09-01 - 2010-08-31	2008-09-01 - 2009-08-31
<b>Not 2 Driftkostnader</b>		
Fastighetsskötsel	128 242	122 554
Serviceavtal	18 555	11 636
Entreprenadstäd	116 956	115 224
Snörenhållning	32 853	1 960
Förbrukningsmaterial	7 753	975
Reparationer	263 508	234 562
Elavgifter	120 774	106 706
Uppvärmning	786 025	721 018
Vatten och avlopp	154 070	138 566
Sophämtning	128 837	120 751
Fastighetsförsäkringar	29 292	27 897
Kabel-TV, bredband m.m.	87 465	85 806
Styrelsearvode	54 515	43 870
Revisionsarvode	12 788	12 636
Övriga arvoden	3 816	3 690
Administrativ förvaltning enligt avtal	98 944	95 196
Vicevärdstjänster enl avtal	154 075	150 333
Studie- och fritidsverksamhet	26 220	1 500
Medlems- och föreningsavgifter	35 100	35 100
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	19 523	16 179
Övriga driftkostnader	19 905	12 625
	<u>2 299 216</u>	<u>2 058 784</u>

	2009-09-01 - 2010-08-31	2008-09-01 - 2009-08-31
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Planerat underhåll mark	52 605	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	27 431	0
Planerat underhåll övrig utrustning	0	50 375
	<u>80 036</u>	<u>50 375</u>

	2009-09-01 - 2010-08-31	2008-09-01 - 2009-08-31
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande</b>		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	8 191	19 985
Ränteintäkter från placeringar	15 039	54 219
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	530	380
Skattefria ränteintäkter	0	2 633
	<u>23 760</u>	<u>77 217</u>

JS.

<i>Not 5 Materiella anläggningstillgångar</i>	2010-08-31	2009-08-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	23 428 366	23 428 366
Ingående avskrivningar på byggnader	-7 707 471	-7 207 464
Årets avskrivningar, byggnader	-508 607	-500 007
<i>Bokförda värden byggnader</i>	<u>15 212 288</u>	<u>15 720 895</u>
Mark	346 900	346 900
<i>Utgående planenligt restvärde fastigheter</i>	<u>15 559 188</u>	<u>16 067 795</u>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	43 241 000	33 218 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	21 400 000	13 000 000
<i>Not 6 Finansiella anläggningstillgångar</i>	2010-08-31	2009-08-31
<i>Aktier och andelar</i>		
Andel i HSB Uppsala	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
<i>Not 7 Kundfordringar</i>	2010-08-31	2009-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	180	1 315
	<u>180</u>	<u>1 315</u>
<i>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2010-08-31	2009-08-31
Fastighetsavgift	50 181	49 911
Förvaltningsavtal	12 924	12 671
Upplupna ränteintäkter	7 167	9 681
	<u>70 272</u>	<u>72 263</u>

25.

**Not 9 Kortfristiga placeringar**

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	1,06%	2010-11-30	286 060
HSB Uppsala, bunden placering	1,12%	2011-01-31	1 382 103
HSB Uppsala, bunden placering	0,93%	2010-10-31	378 653
			<u>2 046 816</u>

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	159 650			159 650
Underhållsfond	3 641 111	400 625		4 041 736
Balanserat resultat	978 942	-2 457		976 485
Redovisat resultat	398 168	-398 168	176 055	176 055
	<u>5 177 870</u>			<u>5 353 926</u>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	2,94%	2013-01-30	2 820 937
Stadshypotek	2,94%	2013-01-30	3 912 144
Stadshypotek	2,94%	2013-01-30	1 289 405
Stadshypotek	4,56%	2011-01-30	5 514 385
Summa			<u>13 536 871</u>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>190 507</u>
Summa			13 346 364
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			12 584 336

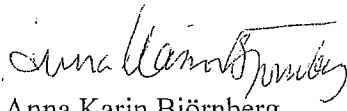
<i>Not 12</i> <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2010-08-31</b>	<b>2009-08-31</b>
Löner och arvoden	32 280	17 355
Arbetsgivaravgifter	10 465	5 453
Reparationskostnader	0	13 789
Arvode revision	8 200	7 752
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	0	2 782
Elavgifter	0	827
Förutbetalda hyror och avgifter	280 923	277 497
Upplupna räntekostnader	40 610	48 541
	<u>372 478</u>	<u>373 996</u>

JS.

Uppsala 2010-10-25



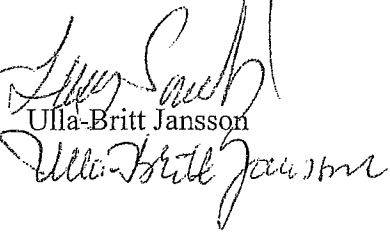
Thomas Norberg



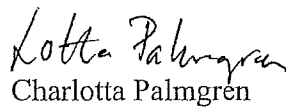
Anna Karin Björnberg



Johan Gråsjö




Ulla-Britt Jansson



Charlotta Palmgren



Gunilla Westermark



Loring Sandberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2010-01-27



Mats Persson  
Av föreningen vald revisor



Lena Strömbäck  
BoRevision AB  
Av HSB utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 37 Stabby Gärde i Uppsala  
Organisationsnummer 717600-4773

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Bostadsrättsförening 37 Stabby Gärde i Uppsala för räkenskapsåret 2009-09-01 - 2010-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2010-01-27



Mats Persson  
Av föreningen vald revisor



Lena Strömbäck  
BoRevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund