

Styrelsen för HSB Brf 37 Stabby Gärde får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-09-01 till och med 2011-08-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 444 925 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 183 500 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 4 115 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>2010-2011</u>	<u>2009-2010</u>	<u>2008-2009</u>	<u>2007-2008</u>	<u>2006-2007</u>
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	562	562	562	562	561
Låneskuld kr/kvm	2 154	2 184	2 216	2 248	2 280
Likvida medel	4 607	3 926	3 507	2 983	2 860
Soliditet	29,3%	27,3%	26,4%	24,3%	22,8%
Årets resultat	445	176	398	245	263
Eget kapital	5 799	5 354	5 178	4 780	4 534
varav underhållsfond	4 456	4 042	3 641	3 427	3 127
Utfört underhåll	4	80	50	209	173

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.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 6 197 kvm	1 rok/sk	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

Förutom löpande underhåll har inga kostnader för större underhållsarbeten bokförts under verksamhetsåret.

Under verksamhetsåret har vår träningslokal grundligt upprustats och fått ny utrustning.

Styrelsens trädgårdsgrupp har ombesörjt plantering och skötsel av en mängd olika växter inom området.

Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat med två större framtidsfrågor:

- 1) Parkering. Här har en enkät gjorts bland medlemmarna angående behovet av nya betalparkeringsplatser. Resultatet har redovisats i ett informationsblad som distribueras till alla medlemmar, och utgående från detta enkätsvar så har arbetet påbörjats med en bygglovsansökan rörande anläggningen av nya p-platser i utkanterna av vårt område.
- 2) Fönster. En förstudie av kostnader för och konsekvenser av olika åtgärdsalternativ har beställts och levererats av ett konsultföretag (Bjerkings), och ett sammandrag av denna studie har distribuerats till alla medlemmar. Därefter har offerter begärts in från tre olika leverantörer, och utvärdering och komplettering av dessa pågår. Ett informationsmöte och en extrastämma i frågan är planerad för verksamhetsåret 2011-2012. JS.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 455 700. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 471 000 kr till underhållsfonden. Styrelsen förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 4 115 kr ur fonder för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna gjordes den 9 maj 2011.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 145
Under året har 15 bostadsrätter överlåtit.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Thomas Norberg	Ordförande	
Anna-Karin Björnberg	V. ordförande	
Johan Gråsjö	Sekreterare	
Lotta Palmgren	ledamot	
Gunilla Westermark	ledamot	
Ulla-Britt Jansson	ledamot	
Loring Sandberg	ledamot (till 11-07-21)	Utsedd av HSB Uppsala
Fredrik Åberg	ledamot (fr. 11-07-21)	Utsedd av HSB Uppsala

Suppleanter är:

Martin Hällersfors
Johan Svahn

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Thomas Norberg
Anna-Karin Björnberg
Ulla-Britt Jansson
Lotta Palmgren

samt suppleanten Johan Svahn.

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, sammankallande, och Eva Kanstrand, Ulla Stenström och Sofia Wikström ds.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-02-28.
Styrelsen har under året hållit 13 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 till och med 20110721, samt Fredrik Åberg från och med 20110721, HSB Uppsala.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

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 2011-08-31	738 575
Årets resultat	444 925
Att disponera	<u>1 183 500</u>

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

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	471 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-4 115
Balanserat resultat	<u>716 615</u>
	1 183 500 <i>ds.</i>

RESULTATRÄKNING	Not	2010-09-01 - 2011-08-31	2009-09-01 - 2010-08-31
Nettoomsättning	1	3 716 574	3 719 552
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	-2 181 630	-2 299 216
Underhåll	3	-4 115	-80 036
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-151 509	-150 272
Avskrivningar	5	-517 355	-508 607
Bruttoresultat		861 965	681 421
Rörelseresultat		861 965	681 421
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	68 584	23 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-491 872	-522 877
Resultat efter finansiella poster		438 676	182 304
Skatt		-6 249	6 249
Årets resultat		444 925	176 055

JS

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2011-08-31	2010-08-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	14 694 933	15 212 288
Mark	5	346 900	346 900
Pågående nyanläggningar		<u>33 376</u>	<u>33 376</u>
		15 075 209	15 592 564
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	6	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		15 075 709	15 593 064
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		2 519 487	1 875 972
Kundfordringar	7	0	180
Avräkning skatter och avgifter		2 782	2 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	<u>97 504</u>	<u>70 272</u>
		2 619 773	1 949 194
<i>Kortfristiga placeringar</i>	9	2 084 360	2 046 816
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		4 704 133	3 996 010
Summa tillgångar		19 779 842	19 589 074

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2011-08-31	2010-08-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		159 650	159 650
Fond för yttre underhåll		4 455 700	4 041 736
		<u>4 615 350</u>	<u>4 201 386</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		738 575	976 484
Årets resultat		444 925	176 055
		<u>1 183 500</u>	<u>1 152 539</u>
<i>Summa eget kapital</i>	10	5 798 850	5 353 925
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>13 158 407</u>	<u>13 346 364</u>
		13 158 407	13 346 364
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	11	188 808	190 507
Leverantörsskulder		90 969	95 469
Skatteskulder		40 021	46 352
Fond för inre underhåll		190 519	183 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>312 267</u>	<u>372 478</u>
		822 584	888 785
Summa skulder och eget kapital		19 779 842	19 589 074
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		22 124 000	22 124 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		Inga	Inga 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. Det återstår 25 år.

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.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2010-09-01 - 2011-08-31	2009-09-01 - 2010-08-31
till styrelsen	44 144	54 515
till föreningsvald revisor	4 160	4 240
löner och andra ersättningar	3 816	3 816
sociala kostnader	14 879	19 523
summa	<u>66 999</u>	<u>82 094</u>

JS.

<i>Not 1 Nettoomsättning</i>	2010-09-01 - 2011-08-31	2009-09-01 - 2010-08-31
Årsavgifter bostäder	3 482 844	3 482 844
Avsättning till inre fond	-10 788	-10 788
Hysesintäkter lokaler	57 784	53 336
Hysesintäkter garage	114 000	107 500
Hysesintäkter p-platser	55 050	56 900
Överlåtelseavgift	11 720	18 098
Pantförskrivningsavgift	5 964	10 221
Övriga intäkter	0	1 441
	<u>3 716 574</u>	<u>3 719 552</u>

<i>Not 2 Driftkostnader</i>	2010-09-01 - 2011-08-31	2009-09-01 - 2010-08-31
Fastighetsskötsel	136 979	128 242
Serviceavtal	6 846	18 555
Entreprenadstäd	122 057	116 956
Sotning och rengöring kanaler	6 830	0
Snörenhållning	31 753	32 853
Förbrukningsmaterial	4 835	7 753
Reparationer	114 685	263 508
Elavgifter	120 588	120 774
Uppvärmning	821 355	786 025
Vatten och avlopp	151 361	154 070
Sophämtning	131 265	128 837
Fastighetsförsäkringar	30 757	29 292
Kabel-TV, bredband m.m.	83 918	87 465
Styrelsearvode	44 144	54 515
Revisionsarvode	12 283	12 788
Övriga arvoden	3 816	3 816
Administrativ förvaltning enligt avtal	99 836	98 944
Vicevärdstjänster enl avtal	157 157	154 075
Studie- och fritidsverksamhet	2 148	26 220
Medlems- och föreningsavgifter	35 100	35 100
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	14 879	19 523
Övriga driftkostnader	49 038	19 905
	<u>2 181 630</u>	<u>2 299 216</u>

25.

	2010-09-01 - 2011-08-31	2009-09-01 - 2010-08-31
Not 3 Underhållskostnader		
Planerat underhåll mark	4 115	52 605
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	27 431
	<u>4 115</u>	<u>80 036</u>

	2010-09-01 - 2011-08-31	2009-09-01 - 2010-08-31
Not 4 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	46 930	8 191
Ränteintäkter från placeringar	21 167	15 039
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	475	530
Ränteintäkter från skattekonto	12	0
	<u>68 584</u>	<u>23 760</u>

	2011-08-31	2010-08-31
Not 5 Materiella anläggningstillgångar		
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	23 428 366	23 428 366
Ingående avskrivningar på byggnader	-8 216 078	-7 707 471
Årets avskrivningar, byggnader	-517 355	-508 607
Bokförda värden byggnader	<u>14 694 933</u>	<u>15 212 288</u>
Mark	346 900	346 900
Utgående planenligt restvärde fastigheter	<u>15 041 833</u>	<u>15 559 188</u>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	43 241 000	43 241 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	21 400 000	21 400 000

JS.

Not 6 Finansiella anläggningstillgångar	2011-08-31	2010-08-31
<i>Aktier och andelar</i>		
Andel i HSB Uppsala	500	500

Not 7 Kundfordringar	2011-08-31	2010-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	180
	<u>0</u>	<u>180</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011-08-31	2010-08-31
Fastighetsavgift	51 147	50 181
Kostnader för övriga förbrukningsavgifter	285	0
Kabel TV-avgifter m.m.	7 245	0
Förvaltningsavtal	0	12 924
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	13 183	0
Personalkostnader	0	0
Upplupna ränteintäkter	25 643	7 167
	<u>97 504</u>	<u>70 272</u>

Not 9 Kortfristiga placeringar		
HSB Uppsala, bunden placering	2 084 360	2 046 816

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	4 041 736	413 964		4 455 700
Balanserat resultat	976 484	-237 909		738 575
Redovisat resultat	176 055	-176 055	444 925	444 925
	<u>5 353 925</u>			<u>5 798 850</u>

JS.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	3,65%	2011-12-31	2 798 416
Stadshypotek	2,94%	2013-01-30	3 833 112
Stadshypotek	0,93%	Rörligt	1 257 010
Stadshypotek	3,85%	2014-01-30	5 458 678
Summa			13 347 216
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			188 808
Summa			13 158 408
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			12 403 176

**Not 12 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**


	2011-08-31	2010-08-31
Löner och arvoden	33 200	32 280
Arbetsgivaravgifter	10 776	10 465
Arvode revision	8 198	8 200
Förutbetalda hyror och avgifter	222 165	280 923
Upplupna räntekostnader	37 928	40 610
	<u>312 267</u>	<u>372 478</u>

ds.

Uppsala 2012 - 01 - 18




Thomas Norberg



Gunilla Westermark



Anna-Karin Björnberg



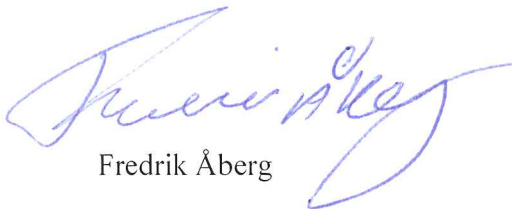
Johan Gråsjö



Lotta Palmgren



Ulla-Britt Jansson

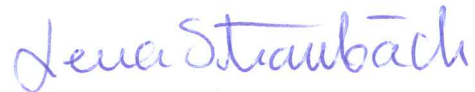


Fredrik Åberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-01-25



Mats Persson
Av föreningen vald revisor



Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB Brf 37 Stabby Gärde för räkenskapsåret 2010-09-01 - 2011-08-31. 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 ersättningskyldig 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 2011-11-22



Mats Persson
Av föreningen vald revisor

2012-01-25
Lena Strömbäck
BoRevision AB
Av HSB utsedd revisor