

Styrelsen för HSB Brf 37 Stabby Gärde 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 överskott uppgående till 258 515 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 975 130 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 181 664 kr.


Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 572 kronor per kvm lägenhetsyta och år. Avgifterna har höjts med 1,4 % from 1 oktober 2011.

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>2011-2012</u>	<u>2010-2011</u>	<u>2009-2010</u>	<u>2008-2009</u>	<u>2007-2008</u>
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	572	562	562	562	562
Låneskuld kr/kvm	2 123	2 154	2 184	2 216	2 248
Likvida medel	5 145	4 607	3 926	3 507	2 983
Soliditet	30,4%	29,3%	27,3%	26,4%	24,3%
Årets resultat	259	445	176	398	245
Eget kapital	6 057	5 799	5 354	5 178	4 780
varav underhållsfond	4 923	4 456	4 042	3 641	3 427
Utfört underhåll	182	4	80	50	209

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 rokoksk	20
	1 rok	9
	2 rok	69
	3 rok	<u>18</u>
Summa bostadslägenheter		116
Lokaler och förråd		8
Garage		19
P-plats med motorvärmare		18
P-plats		8

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa.

Underhåll av fastigheten

Under verksamhetsåret har, förutom löpande underhåll, följande extra åtgärder vidtagits:

En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har utförts, vilken resulterat i några påpekanden/förslag till åtgärder. Dessa har genomförts/kommer att genomföras så snart som möjligt.

Samtliga föreningens radiator-termostater har bytts, vilket förhoppningsvis skall ge oss både en bättre boendemiljö och en något lägre energiförbrukning (en viss förbrukningsreduktion har redan konstaterats).


Riktning och ommålning av föreningens gröna stålårsstaket har genomförts.

Komplettering/justering av utrustning på lekplatsen (enligt anvisningar från kommunens inspektör) och i uthyrningsrummet och träningslokalen har gjorts.

En annonserad översyn av föreningens cykelrum har gjorts (sommaren 2012), varvid utrymmena städades och omärkta cyklar flyttades till ett låst förråd.

Styrelsen har under verksamhetsåret arbetat med två större frågor:

1) Parkering: Ansökan om bygglov för fem nya p-platser inlämnades och beviljades, och fyra av dessa (längs Hällbygatan) har iordningställts.

2) Fönster: Under hösten 2011 genomförde styrelsens fönstergrupp en "operation dörrknackning", där så gott som alla föreningens lägenheter besöktes och fönstrens kondition undersöktes. Insamlade fakta från denna och tidigare undersökningar presenterades för medlemmarna på ett informationsmöte i januari 2012. 

Medlemsynpunkter från informationsmötet och insamlat faktamaterial låg sedan till grund för två detaljerade offertunderlag (fönsterbyte resp. fönsterrenovering), iordningställda med hjälp av en konsult (Håkan Blomqvist). Offertunderlagen distribuerades till ett antal tänkbara entreprenörer. Flera detaljerade offerter inkom, och bland dessa valde styrelsen ut två, en avseende renovering av fönstren, och en avseende byte. Kallelse till extrastämma (1 oktober 2012) i frågan utskickades till alla medlemmar, åtföljt av styrelsens förslag till renovering (Prästgårdsgatan) resp byte (Hällbygatan) enligt de utvalda offerterna. De planerade fönsteråtgärderna beräknas kunna påbörjas under vintern/våren 2013.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 4 922 585 kr. 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 181 664 kr ur fonder för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den stadgeenliga besiktningen genomfördes 28 maj 2012.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 151.
Under året har 20 bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Thomas Norberg	ordförande
Anna-Karin Björnberg	vice ordförande
Johan Gråsjö	sekreterare
Gunilla Westermarck	ledamot
Fia Ence Eriksson	ledamot
Johan Svahn	ledamot (avflyttad i maj)
Fredrik Åberg	ledamot HSB Uppsala

Suppleanter är:

Lotta Palmgren (avflyttad i maj)

Jan Clavebring

Martin Hällersfors

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gunilla Westermarck och Johan Gråsjö, samt suppleanten Martin Hällersfors.



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.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 februari 2012.
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 Fredrik Åberg, 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 2012-08-31	716 615
Årets resultat	258 515
Att disponera	<u>975 130</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	-181 664
Balanserat resultat	<u>685 794</u>
	975 130




RESULTATRÄKNING	Not	2011-09-01 - 2012-08-31	2010-09-01 - 2011-08-31
Nettoomsättning	1	3 834 987	3 716 574
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	2	- 2 335 512	- 2 181 630
Underhåll	3	- 181 664	- 4 115
Fastighetskatt/fastighetsavgift		- 159 281	- 151 509
Avskrivningar	5	- 526 253	- 517 355
Bruttoresultat		632 278	861 965
Rörelseresultat		632 278	861 965
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	103 867	68 584
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 477 630	- 491 872
Resultat efter finansiella poster		258 515	438 676
Skatt		- 0	-6 249
Årets resultat		258 515	444 925



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2012-08-31	2011-08-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	14 168 680	14 694 933
Mark	5	346 900	346 900
Pågående nyanläggningar		104 514	33 376
		<u>14 620 094</u>	<u>15 075 209</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	6	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 620 594	15 075 709
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		3 001 527	2 519 487
Avräkning skatter och avgifter		16	2 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	170 287	97 504
		<u>3 171 830</u>	<u>2 619 773</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8	2 142 965	2 084 360
Summa omsättningstillgångar		5 314 795	4 704 133
Summa tillgångar		19 935 389	19 779 842

ESR

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2012-08-31	2011-08-31
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		159 650	159 650
Fond för yttre underhåll		4 922 585	4 455 700
		<u>5 082 235</u>	<u>4 615 350</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		716 615	738 575
Årets resultat		258 515	444 925
		<u>975 130</u>	<u>1 183 500</u>
<i>Summa eget kapital</i>	9	6 057 365	5 798 850
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	12 969 600	13 158 407
		<u>12 969 600</u>	<u>13 158 407</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	10	188 808	188 808
Leverantörsskulder		97 857	90 969
Skatteskulder		30 560	40 021
Fond för inre underhåll		186 973	190 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	404 225	312 267
		<u>908 423</u>	<u>822 584</u>
Summa skulder och eget kapital		19 935 389	19 779 842
<i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i>			
Fastighetsinteckningar		22 124 000	22 124 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>		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, vilket det återstår 24 år.

Underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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

	2011-09-01 - 2012-08-31	2010-09-01 - 2011-08-31
till styrelsen	100 723	44 144
till föreningsvald revisor	6 420	4 160
löner och andra ersättningar	5 778	3 816
sociala kostnader	31 500	14 879
summa	<u>144 421</u>	<u>66 999</u>



	2011-09-01 - 2012-08-31	2010-09-01 - 2011-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 543 596	3 482 844
Avsättning till inre fond	-5 394	-10 788
Hysesintäkter lokaler	56 076	57 784
Hysesintäkter garage	134 900	114 000
Hysesintäkter p-platser	80 475	55 050
Överlåtelseavgift	15 100	11 720
Pantförskrivningsavgift	10 392	5 964
Övriga intäkter	-158	0
	<u>3 834 987</u>	<u>3 716 574</u>
	2011-09-01 - 2012-08-31	2010-09-01 - 2011-08-31
Not 2 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	169 908	136 979
Serviceavtal	11 369	6 846
Entreprenadstäd	123 542	122 057
Sotning och rengöring kanaler	0	6 830
Besiktningkostnader	74 100	0
Snörenhållning	0	31 753
Förbrukningsmaterial	6 446	4 835
Reparationer	196 928	114 685
Elavgifter	107 126	120 588
Uppvärmning	787 266	821 355
Vatten och avlopp	173 706	151 361
Sophämtning	125 571	131 265
Fastighetsförsäkringar	11 074	30 757
Kabel-TV, bredband m.m.	89 009	83 918
Styrelsearvode	100 723	44 144
Revisionsarvode	14 997	12 283
Övriga arvoden	5 778	3 816
Administrativ förvaltning enligt avtal	103 156	99 836
Vicevärdstjänster enl avtal	170 472	157 157
Studie- och fritidsverksamhet	0	2 148
Medlems- och föreningsavgifter	23 400	35 100
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	31 500	14 879
Övriga driftkostnader	9 441	49 038
	<u>2 335 512</u>	<u>2 181 630</u>

Elly

	2011-09-01 - 2012-08-31	2010-09-01 - 2011-08-31
Not 3 Underhållskostnader		
Planerat underhåll fönster och dörrar	48 750	0
Planerat underhåll mark	0	4 115
Planerat underhåll värme	132 914	0
	<u>181 664</u>	<u>4 115</u>
	2011-09-01 - 2012-08-31	2010-09-01 - 2011-08-31
Not 4 Ränteintäkter och liknande		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	45 420	46 930
Ränteintäkter från placeringar	57 956	21 167
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	438	475
Ränteintäkter från skattekonto	53	12
	<u>103 867</u>	<u>68 584</u>
	2012-08-31	2011-08-31
Not 5 Materiella anläggningstillgångar		
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	23 428 366	23 428 366
Ingående avskrivningar på byggnader	-8 733 433	-8 216 078
Årets avskrivningar, byggnader	-526 253	-517 355
Bokförda värden byggnader	<u>14 168 680</u>	<u>14 694 933</u>
Mark	346 900	346 900
Utgående planenligt restvärde fastigheter	<u>14 515 580</u>	<u>15 041 833</u>
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	43 241 000	43 241 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	21 400 000	21 400 000
	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	53 583	51 147
Kostnader för övriga förbrukningsavgifter	0	285
Försäkringspremier	22 144	0
Kabel TV-avgifter m.m.	5 835	7 245
Förvaltningsavtal	14 718	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	0	13 183
Upplupna ränteintäkter	34 684	25 643
Övrigt upplupet och förutbetalt	39 322	0
	<u>170 287</u>	<u>97 504</u>

Not 8 Kortfristiga placeringar

	Ränta	Löptid	2012-08-31 Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	2,43%	2013-01-31	1 447 178
HSB Uppsala, bunden placering	2,19%	2012-10-31	396 214
HSB Uppsala, bunden placering	2,23%	2012-08-31	299 573
			<u>2 142 965</u>

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	159 650			159 650
Underhållsfond	4 455 700	466 885		4 922 585
Balanserat resultat	738 575	-21 960		716 615
Redovisat resultat	444 925	-444 925	258 515	258 515
	<u>5 798 850</u>	0	258 515	<u>6 057 365</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

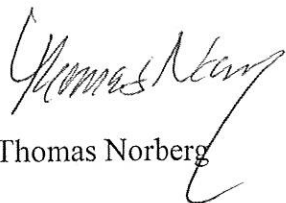
Långivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	3,43%	2012-12-31	2 769 416
Stadshypotek	2,94%	2013-01-30	3 754 080
Stadshypotek	2,27%	Rörligt	1 231 094
Stadshypotek	3,85%	2014-01-30	5 403 818
Summa			13 158 408
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			188 808
Summa			12 969 600
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			12 214 368

**Not 11 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

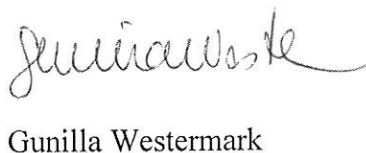
	2012-08-31	2011-08-31
Löner och arvoden	34 200	33 200
Arbetsgivaravgifter	10 746	10 776
Reparationskostnader	9 808	0
Arvode revision	8 000	8 198
Elavgifter	2 369	0
Förutbetalda hyror och avgifter	302 850	222 165
Upplupna räntekostnader	36 252	37 928
	<u>404 225</u>	<u>312 267</u>

ef

Uppsala 2012



Thomas Norberg



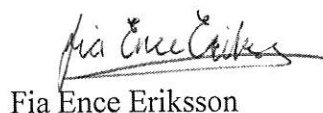
Gunilla Westermark



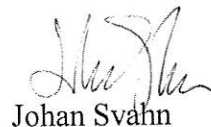
Anna-Karin Björnberg



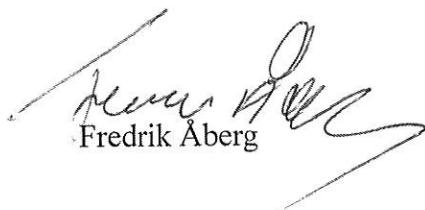
Johan Gråsjö



Fia Ence Eriksson




Johan Svahn




Fredrik Åberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2012-



Mats Persson
Av föreningen vald revisor



Elias Nesru
BoRevision
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

2013-01-31

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 37 Stabby Gärde

Organisationsnummer 717600-4773

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf 37 Stabby Gärde för år 2011-2012.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 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 37 Stabby Gärde 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 revisions sed 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.

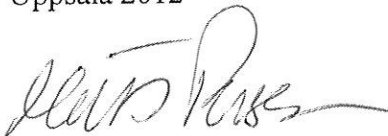
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala 2012-



Mats Persson

Av föreningen vald revisor



Elias Nesru

BoRevision

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

2013-01-31