

Styrelsen för HSB Brf Stabby Gärde får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-09-01 till och med 2013-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### *Föreningens ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 789 670 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -1 103 876 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 2 213 450 kr.

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 581 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.

Föreningen har under året bytt räkenskapsår till kalenderår. Denna årsredovisning omfattar ett förlängt räkenskapsår, årets resultat innefattar därmed 16 månader.

### *Fem år i sammandrag*

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<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/år	581	572	562	562	562
Låneskuld kr/kvm	2 086	2 123	2 154	2 184	2 216
Likvida medel	1 887	5 145	4 607	3 926	3 507
Kassalikviditet	134,6%	585,1%	571,9%	449,6%	382,0%
Överskott för underhåll kr/kvm	193	156	156	123	153
Årets resultat	-1 790	259	445	176	398
Eget kapital	4 268	6 057	5 799	5 354	5 178
varav underhållsfond	5 212	4 923	4 456	4 042	3 641
Utfört underhåll	2 213	182	4	80	50

### *Fastighet*

Föreningens fastigheter har ett taxeringsvärde uppgående till 72 028 000 kr, varav byggnadsvärdet är 47 428 000 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 o ksk	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		9

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa.

### **Underhåll av fastigheten**

Samtliga fönster på Hällbygatan och källarfönstren på Prästgårdsgatan har under verksamhetsåret bytts till nya treglasfönster.

Övriga fönster på Prästgårdsgatan har grundligt renoverats (ommålning, byte av ytter- och innerglas i alla fönster till en 3-glaskasett).

Endast smärre justeringar och reklamationsåtgärder (gällande fönsterbytet) återstod vid verksamhetsårets utgång. Totalkostnaden för samtliga fönsteråtgärder beräknas bli ca 5 mkr.

En ny p-plats (utanför Prästgårdsgatan 3) har anlagts.

En ny belysningsstolpe av LED-typ har uppförts mellan Prästgårdsgatshuset och Hällbygatan 32C/D.

### **Föreningens underhållsfond**

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 211 921 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 2 213 450 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna gjordes den 16 september 2013.

### ***Medlemsantal***

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 147.  
Under året har 22 bostadsrätter överlåtit.

### ***Styrelse***

Styrelsen har följande sammansättning:

Thomas Norberg	ordförande	
Anna-Karin Björnberg	vice ordförande	
Johan Gråsjö	sekreterare	
Gunilla Westermark	ledamot	
Martin Hällersfors	ledamot	(avflyttade oktober 2013)
Fia Ence Eriksson	ledamot	(avflyttade november 2013)
Fredrik Åberg	ledamot	(t.o.m. juni 2013)
Lars Magnusson	ledamot	(fr.o.m. juli 2013)

Suppleanter är:

Jan Clavebring  
Lena Hamring (avflyttade oktober 2013)

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Thomas Norberg, Anna-Karin Björnberg och Fia Ence Eriksson samt suppleanten Jan Clavebring.

### ***Revisorer***

Revisorer är Turi Sjödin med Torbjörn Eklund som suppleant, valda av stämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### ***Valberedning***

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

### ***Sammanträden***

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2013-02-28 samt en extra föreningsstämma angående stadgeändring avseende räkenskapsår hölls den 2013-04-22.

Styrelsen har under det i år förlängda räkenskapsåret hållit 18 stycken protokollförda sammanträden.

### ***Skötsel av fastigheterna***

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:  
För fastighetsskötseln har PD Miljövårdsservice och förvaltning AB anlitats.  
För jourservice har Relita Fastighetsjour AB anlitats.  
För städning har Städservice i Uppsala AB anlitats.

### ***Administration***

Allmän administration och förvaltning har skötts av Fredrik Åberg (t.o.m. juni 2013) och Lars Magnusson (fr.o.m. juli 2013).  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

### ***Övrigt***

Från och med 2014 gäller ny normgivning från Bokföringsnämnden gällande regler för årsredovisningar, se text under tilläggsupplysningar.

### ***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 2013-12-31	685 794
Årets resultat	-1 789 670
Att disponera	-1 103 876

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	-2 213 450
Balanserat resultat	638 574
	-1 103 876

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	<b>2012-09-01 - 2013-12-31 (16 månader)</b>	<b>2011-09-01 - 2012-08-31 (12 månader)</b>
Nettoomsättning	1	5 199 155	3 834 987
<b><i>Fastighetskostnader</i></b>			
Drift	2	- 3 276 213	- 2 335 512
Underhåll	3	- 2 213 450	- 181 664
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		- 198 223	- 159 281
Avskrivningar	5	- 771 327	- 526 253
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-1 260 058</b>	<b>632 278</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 260 058</b>	<b>632 278</b>
<b><i>Finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	70 930	103 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 600 542	- 477 630
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 789 670</b>	<b>258 515</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2013-12-31	2012-08-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	16 123 231	14 168 680
Mark	5	346 900	346 900
Pågående nyanläggningar		0	104 514
		<u>16 470 131</u>	<u>14 620 094</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar	6	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		16 470 631	14 620 594
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
I avräkning med HSB Uppsala		1 887 533	3 001 527
Kundfordringar	7	22 013	0
Avräkning skatter och avgifter		0	16
Skattefordringar		37 954	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	49 972	170 287
		<u>1 997 472</u>	<u>3 171 830</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	9	0	2 142 965
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 997 472	5 314 795
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 468 103</b>	<b>19 935 389</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	Not	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-08-31</b>
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		159 650	159 650
Fond för yttre underhåll		5 211 921	4 922 585
		<u>5 371 571</u>	<u>5 082 235</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		685 794	716 615
Årets resultat		-1 789 670	258 515
		<u>-1 103 876</u>	<u>975 130</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>	10	<b>4 267 695</b>	<b>6 057 365</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	<u>12 744 587</u>	<u>12 969 600</u>
		12 744 587	12 969 600
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Nästa års amortering av långfristiga skulder	11	182 524	188 808
Leverantörsskulder		175 420	97 857
Avräkning skatter och avgifter		344	0
Skatteskulder		0	30 560
Fond för inre underhåll		167 386	186 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	930 147	404 225
		<u>1 455 821</u>	<u>908 423</u>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>18 468 103</b>	<b>19 935 389</b>
<b><i>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</i></b>			
Fastighetsinteckningar		22 124 000	22 124 000
<b><i>Ansvarsförbindelser</i></b>		Inga	Inga

### ***Tilläggsupplysningar***

#### ***Allmänna redovisningsprinciper***

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

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Två alternativ finns, K2 och K3. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Troligen kommer inte progressiva avskrivningar att vara tillåtna i de nya regelverken, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Inom branschen pågår utredning om vilket regelverk som skall rekommenderas för bostadsrättsföreningar.

#### ***Redovisnings- och värderingsprinciper***

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

#### ***Fastigheter***

Avskrivningar av byggnader sker enligt en progressiv avskrivningsplan, av vilket det återstår 21 år. Fönsterbytet skrivs av (50 år) enligt en linjär avskrivningsplan med första avskrivning i detta bokslut.

#### ***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 22,0 procent.

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

	<b>2012-09-01 - 2013-12-31</b>	<b>2011-09-01 - 2012-08-31</b>
till styrelsen	122 178	100 723
till föreningsvald revisor	4 500	6 420
löner och andra ersättningar	3 960	5 778
sociala kostnader	40 889	31 500
summa	<u>171 527</u>	<u>144 421</u>



	2012-09-01 - 2013-12-31	2011-09-01 - 2012-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	4 794 347	3 543 596
Avsättning till inre fond	0	-5 394
Hysesintäkter lokaler	69 864	56 076
Hysesintäkter garage	177 600	134 900
Hysesintäkter p-platser	117 450	80 475
Hysesrabatter	-2 200	0
Överlåtelseavgift	26 944	15 100
Pantförskrivningsavgift	10 150	10 392
Övriga intäkter	5 000	-158
	<u>5 199 155</u>	<u>3 834 987</u>
	2012-09-01 - 2013-12-31	2011-09-01 - 2012-08-31
<b>Not 2 Driftkostnader</b>		
Fastighetskötsel	192 576	169 908
Serviceavtal	25 616	11 369
Entreprenadstäd	170 927	123 542
Besiktningkostnader	0	74 100
Snörenhållning	10 795	0
Förbrukningsmaterial	6 817	6 446
Reparationer	224 662	196 928
Elavgifter	144 151	107 126
Uppvärmning	1 262 985	787 266
Vatten och avlopp	261 315	173 706
Sophämtning	139 335	125 571
Fastighetsförsäkringar	45 397	11 074
Kabel-TV, bredband m.m.	98 458	89 009
Hyror och arrenden	600	0
Styrelsearvode	122 178	100 723
Revisionsarvode	13 663	14 997
Övriga arvoden	3 960	5 778
Administrativ förvaltning enligt avtal	141 748	103 156
Vicevärdstjänster enl avtal	242 775	170 472
Studie- och fritidsverksamhet	600	0
Medlems- och föreningsavgifter	46 800	23 400
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	40 889	31 500
Övriga driftkostnader	79 966	9 441
	<u>3 276 213</u>	<u>2 335 512</u>

	2012-09-01 - 2013-12-31	2011-09-01 - 2012-08-31
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	2 213 450	48 750
Planerat underhåll värme	0	132 914
	<u>2 213 450</u>	<u>181 664</u>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande</b>		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	41 439	45 420
Ränteintäkter från placeringar	29 256	57 956
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	234	438
Ränteintäkter från skattekonto	1	53
	<u>70 930</u>	<u>103 867</u>
<b>Not 5 Materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Fastigheter</b>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	23 428 366	23 428 366
Årets anskaffningar	2 725 878	0
Ingående avskrivningar på byggnader	-9 259 686	-8 733 433
Årets avskrivningar, byggnader	-771 327	-526 253
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<u>16 123 231</u>	<u>14 168 680</u>
Mark	346 900	346 900
<b>Utgående planenligt restvärde fastigheter</b>	<u>16 470 131</u>	<u>14 515 580</u>
<b>Taxeringsvärde byggnader</b>	47 428 000	43 241 000
<b>Taxeringsvärde mark</b>	24 600 000	21 400 000
<b>Not 6 Finansiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Aktier och andelar</b>		
Andel i HSB Uppsala	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
	<u>500</u>	<u>500</u>

<b>Not 7 Kundfordringar</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-08-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	13	0
Kundfordringar	22 000	0
	<u>22 013</u>	<u>0</u>

<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-08-31</b>
Fastighetsavgift	0	53 583
Försäkringspremier	11 626	22 144
Kabel TV-avgifter m.m.	18 745	5 835
Förvaltningsavtal	17 842	14 718
Övrig förutbetalad fastighetsförvaltning	1 759	0
Upplupna ränteintäkter	0	34 684
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	39 322
	<u>49 972</u>	<u>170 287</u>

<b>Not 9 Kortfristiga placeringar</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-08-31</b>
HSB Uppsala, bunden placering	0	2 142 965
	<u>0</u>	<u>2 142 965</u>

**Not 10 Förändring av eget kapital**

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets utfall	Belopp vid årets utgång
Insatser	159 650			159 650
Underhållsfond	4 922 585	289 336		5 211 921
Balanserat resultat	716 615	-30 821		685 794
Redovisat resultat	258 515	-258 515	-1 789 670	-1 789 670
	<u>6 057 365</u>	0	<u>-1 789 670</u>	<u>4 267 695</u>

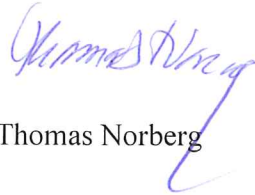
**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	2,44%	2014-03-10	2 733 160
Stadshypotek	3,23%	2016-01-30	3 658 845
Stadshypotek	3,23%	2016-01-30	1 199 863
Stadshypotek	3,85%	2014-01-30	5 335 243
Summa			12 927 111
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			182 524
Summa			12 744 587
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			12 014 491

**Not 12 Upplupna kostnader  
och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-08-31
Löner och arvoden	65 620	34 200
Arbetsgivaravgifter	20 618	10 746
Reparationskostnader	0	9 808
Underhållsutgifter	320 426	0
Arvode revision	8 300	8 000
Elavgifter	11 567	2 369
Uppvärmningskostnader	117 224	0
Kostnader för vatten och avlopp	18 942	0
Sophämningskostnader	6 078	0
Förutbetalda hyror och avgifter	297 091	302 850
Upplupna räntekostnader	64 280	36 252
	930 147	404 225

Uppsala 2014-02-19

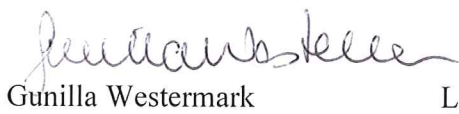


Thomas Norberg



Anna-Karin Björnberg

Johan Gråsjö

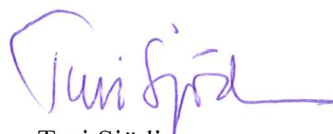


Gunilla Westermark

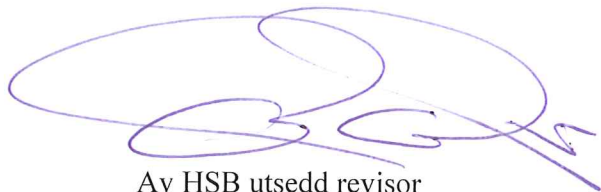


Lars Magnusson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-03-05



Turi Sjödin  
Av föreningen vald revisor



Av HSB utsedd revisor

Niclas Wärenfeldt

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stabby Gärde, org.nr. 717600-4773

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stabby Gärde för år 2013.

#### 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 december 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 Stabby Gärde för år 2013.

#### 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 5 / 3 2014



Turi Sjödin

Av föreningen vald  
revisor



BoRevision AB

Av HSB Riksförbund  
förordnad revisor

Niclas Wärenfeldt