

Härmed kallas medlemmarna i HSB Brf 37 Stabby Gärde i Uppsala till ordinarie föreningsstämma.

MÅNDAGEN den 20 april 2015 kl 19.00.

LOKAL: Brostugan 24, Börjegatan 51.

D A G O R D N I N G

1. Val av ordförande vid stämman;
2. Anmälan av ordförandens val av protokollförare;
3. Godkännande av röstlängd;
4. Fastställande av dagordningen;
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet;
6. Fråga om kallelse behörigen skett;
7. Styrelsens årsredovisning;
8. Revisorernas berättelse;
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen;
10. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen;
12. Fråga om arvoden kommande verksamhetsår;
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter;
14. Val av revisor och suppleant;
15. Val av valberedning;
16. Erforderligt val av fullmäktige med suppleanter och övriga representanter i HSB;
17. Avslutning

Varmt välkomna!

Styrelsen HSB Brf 37 Stabby Gärde

I samband med mötet tillhandahålls lättare förtäring.

Styrelsen för HSB:s Brf 37 Stabby Gärde får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 till och med 2014-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens ekonomi

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se not 1 under tilläggsupplysningar.

Ombyggnader kan enligt nya redovisningsregler komma att redovisas som en kostnad i större utsträckning än enligt tidigare regler.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 765 878 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 1 404 451 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 161 171 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 fastställt underhållsplan.

Styrelsen beslutade den 12 november 2014 att avgiften för 2015 ska höjas med 2,5 procent.

Styrelsen har efter påpekande från revisorn beslutat att förlänga avskrivningstiden på föreningens fastigheter från 20 års återstående tid till 50 års återstående tid.

JG
AKK
FW
RB
F

Fastighet

Föreningens fastigheter Luthagen 7:4 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		116
Lokaler och förråd		8
Garage		19
P-plats med motorvärmare		18
P-plats		9

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa.

Underhåll av fastigheten

Under året har målning och justering av garagedörrarna mot Hällbygatan ägt rum, och i samband därmed också en uppsnygning av motsvarande entredörrar. Ett större arbete kring att renovera källargångar och tvättutrymmen på Hällbygatan har också påbörjats. Detta arbete kommer att slutföras under 2015.

Föreningens underhållsfond

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 469 471 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 509 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 161 171 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna gjordes den 9 juni 2014.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 28, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 22.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 153.

Under året har 19 (22) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

IG
SW
RB
F

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Thomas Norberg	ordförande	
Anna-Karin Björnberg	vice ordförande	
Johan Gråsjö	sekreterare	
Gunilla Westermark	vice sekreterare	
Lars Magnusson	ledamot	utsedd av HSB
Karin Bäckström	ledamot	
Jan Clavebring	ledamot	

Suppleanter är:

Joan von Segebaden
Dick Moberg

I tur att avgå vid kommande stämma är Johan Gråsjö, Gunilla Westermark, Karin Bäckström och Joan von Segebaden.

Styrelsen har förutom det ordinarie styrelsearbetet varit organiserad i en trädgårdsgrupp och en energigrupp. Därutöver finns inom styrelsen särskilt ansvar bl.a. för tränings- och uthyrningsrum.

Revisorer

Av föreningsstämman utsedd revisor är Turi Sjödin med Torbjörn Eklund som suppleant. Därutöver är en revisor utsedd av HSB:s Riksförbund

Valberedning

Föreningens valberedning består enligt beslut på föreningsstämman av Lars-Göran Sjödin, Eva Kanstrand, Sofia Wikström och Ulla Stenström. Sammankallande är Lars-Göran Sjödin.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2014. Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

Skötsel av fastigheterna

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

Fastighetsskötsel: PD Miljövårdsservice AB

Jourservice: Relita Fastighetsjour AB

Städning: Städservice i Uppsala AB

Administration

Allmän administration och förvaltning har skötts av Lars Magnusson, HSB Uppsala. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

ISG
AUB
P
RB
F

Övrigt

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

FLERÅRSÖVERSIKT

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.

	2014	2013	2012	2011	2010
Genomsnittlig årsavgift					
bostäder kr/kvm	581	581	572	562	562
Låneskuld kr/kvm	2 057	2 086	2 123	2 154	2 184
Likvida medel	2 438	1 887	5 145	4 607	3 926
Kassalikviditet	215,9%	134,6%	585,1%	571,9%	449,6%
Soliditet	26,8%	23,1%	30,4%	29,3%	27,3%
Överskott för underhåll kr/kvm	201	193	156	156	123
Nettoomsättning	3 922	5 199	3 835	3 717	3 720
Resultat efter finansiella poste	642	-1 790	259	439	182
Årets resultat	766	-1 790	259	445	176
Eget kapital	5 034	4 268	6 057	5 799	5 354
varav underhållsfond	3 469	5 212	4 923	4 456	4 042
Utfört underhåll	161	2 213	182	4	80

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning – de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och *årets resultat* – se resultaträkningen.

Eget kapital och *underhållsfond* – se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

J.G. SMO P
 SW
 JRB
 F

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	638 574
Årets resultat	<u>765 878</u>
Att disponera	1 404 451

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	509 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-161 171
Balanserat resultat	<u>1 056 622</u>
	1 404 451

IG. SUB
RB 7

RESULTATRÄKNING	1	2014-01-01 - 2014-12-31	2012-09-01- 2013-12-31 (16 Månader)
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 922 416	5 199 155
Summa rörelseintäkter		3 922 416	5 199 155
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftkostnader	3	- 2 514 607	- 5 440 277
Övriga externa kostnader	4	- 9 994	- 76 082
Personalkostnader	5	- 75 757	- 171 527
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 318 280	- 771 327
Summa rörelsekostnader		- 2 918 638	- 6 459 213
<i>Rörelseresultat</i>		1 003 778	-1 260 058
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 508	70 930
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 374 475	- 600 542
Summa finansiella poster		-361 967	-529 612
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		641 812	-1 789 670
Skatter			
Övriga skatter		124 066	- 0
<i>Årets resultat</i>		765 878	-1 789 670

J. G. ALLS
SR
JR B 4

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	<u>16 151 851</u>	<u>16 470 131</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		16 151 851	16 470 131
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	<u>500</u>	<u>500</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 152 351	16 470 631
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	10	0	22 013
Övriga fordringar	11	2 547 606	1 925 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>51 693</u>	<u>49 972</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 599 299	1 997 472
Summa omsättningstillgångar		2 599 299	1 997 472
SUMMA TILLGÅNGAR		18 751 650	18 468 103

J.G. Alvb
JP B

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		159 650	159 650
Fond för yttre underhåll		3 469 471	5 211 921
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 629 121</u>	<u>5 371 571</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		638 574	685 794
Årets resultat		765 878	-1 789 670
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 404 451</u>	<u>-1 103 876</u>
Summa eget kapital	13	5 033 573	4 267 695
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	<u>12 564 940</u>	<u>12 744 587</u>
Summa långfristiga skulder		12 564 940	12 744 587
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	180 880	182 524
Leverantörsskulder		210 853	175 420
Övriga skulder	15	150 766	167 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>610 638</u>	<u>930 147</u>
Summa kortfristiga skulder		1 153 137	1 455 821
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 751 650	18 468 103

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	<u>22 124 000</u>	<u>22 124 000</u>
Summa ställda säkerheter	22 124 000	22 124 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

JG. AUB
RB

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Enligt beslut av Bokföringsnämnden är progressiva avskrivningar inte tillåtna i det nya regelverket, vilket kan påverka avskrivningarnas storlek.

Detta kan medföra att årets resultat och jämförelsetal avviker från tidigare framtagna årsredovisning och budget.

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 51-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 50 år. Avskrivning av dörrbytet sker enligt en 51-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 50 år. Avskrivning av Fönsterbytet sker enligt en 50-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 48 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 22,0 procent.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening 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 22,0 procent.

Ja. sus
AW
BR R V

	2014-01-01 - 2014-12-31	2012-09-01- 2013-12-31 (16 Månader)
Not 1 Förenklat kassaflöde		
Resultat efter finansiella poster	641 812	-1 789 670
Tillkommer: avskrivningar	318 280	771 327
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-181 291	-231 297
Årets förenklade kassaflöde	778 801	-1 249 640

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning). Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

	2014-01-01 - 2014-12-31	2012-09-01- 2013-12-31 (16 Månader)
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 598 872	4 794 347
Hysesintäkter lokaler	63 540	69 864
Hysesintäkter garage	137 150	177 600
Hysesintäkter p-platser	93 350	117 450
Hysesrabatter	0	-2 200
Överlåtelseavgift	15 555	26 944
Pantförskrivningsavgift	8 884	10 150
Hyses- och arrendeintäkter	0	0
Övriga intäkter	5 065	5 000
Summa nettoomsättning	3 922 416	5 199 155

IG
SW
SUB
RB X

<i>Not 3 Fastighets- och driftkostnader</i>	2014-01-01 - 2014-12-31	2012-09-01- 2013-12-31 (16 Månader)
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	139 272	192 576
Serviceavtal	13 034	25 616
Entreprenadstäd	129 898	170 927
Besiktningkostnader	22 500	0
Snörenhållning	0	10 795
Förbrukningsmaterial	6 754	6 817
Reparationer	208 605	224 662
Elavgifter	97 506	144 151
Uppvärmning	824 067	1 262 985
Vatten och avlopp	205 715	261 315
Sophämtning	94 822	139 335
Fastighetsförsäkringar	37 204	45 397
Kabel-TV, bredband m.m.	75 375	98 458
Fastighetskatt/fastighetsavgift	145 452	198 223
Administrativ förvaltning enligt avtal	107 659	141 748
Vicevärdstjänster enl avtal	187 308	242 775
Ovriga externa tjänster, drift	5 444	3 038
Studie- och fritidsverksamhet	4 310	3 670
Medlems- och föreningsavgifter	35 100	46 800
Övriga driftkostnader	13 412	7 539
Summa driftkostnader	2 353 436	3 226 827
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	76 175	2 213 450
Planerat underhåll mark	20 440	0
Planerat underhåll bostäder	18 583	0
Planerat underhåll trapphus	20 348	0
Planerat underhåll källare	25 625	0
Summa underhållskostnader	161 171	2 213 450
Summa fastighets- och driftkostnader	2 514 607	5 440 277

J.G. AUG 14
JRB

	2014-01-01 - 2014-12-31	2012-09-01- 2013-12-31 (16 Månader)
Not 4 Övriga externa kostnader		
Hyror och arrenden	0	600
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	41 625
Konsultarvoden	694	24 694
Revisionsarvode extern revisor	9 300	9 163
Summa övriga externa kostnader	9 994	76 082

	2014-01-01 - 2014-12-31	2012-09-01- 2013-12-31 (16 Månader)
Not 5 Personalkostnader		
Styrelsearvode	52 768	122 178
Revisionsarvode föreningsrevisor	6 400	4 500
Arvode valberedning	5 280	3 960
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	11 309	40 889
Summa personalkostnader	75 757	171 527

	2014-01-01 - 2014-12-31	2012-09-01- 2013-12-31 (16 Månader)
Not 6 Av- och nedskrivningar		
Avskrivning byggnader	318 280	771 327
Summa av- och nedskrivningar	318 280	771 327

	2014-01-01 - 2014-12-31	2012-09-01- 2013-12-31 (16 Månader)
Not 7 Finansiella poster		
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	10 845	41 439
Ränteintäkter från placeringar	0	29 256
Ränteintäkter från hyres- och kundfordringar	401	234
Ränteintäkter från skattekonto	1 262	1
Räntekostnader	-374 475	-600 542
Summa finansiella poster	-361 967	-529 612

J. G. Sjö
fw
JR B Y

<i>Not 8 Materiella anläggningstillgångar</i>	2014-12-31	2013-12-31
<i>Fastigheter</i>		
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	26 154 244	23 428 366
Årets anskaffningar	0	2 725 878
Ingående avskrivningar på byggnader	-10 031 013	-9 259 686
Årets avskrivningar, byggnader	-318 280	-771 327
Bokförda värden byggnader	15 804 951	16 123 231
Mark	346 900	346 900
Utgående planenligt restvärde fastigheter	16 151 851	16 470 131
<i>Taxeringsvärde byggnader</i>	47 428 000	47 428 000
<i>Taxeringsvärde mark</i>	24 600 000	24 600 000
<i>Not 9 Andra långfr. värdepappersinnehav</i>	2014-12-31	2013-12-31
<i>Aktier och andelar</i>		
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500
<i>Not 10 Kundfordringar</i>	2014-12-31	2013-12-31
Kundfordringar	0	22 000
Summa kundfordringar	0	22 013
<i>Not 11 Övriga fordringar</i>	2014-12-31	2013-12-31
I avräkning med HSB Uppsala	2 312 629	1 887 533
Avräkning skatter och avgifter	125 460	0
Skattefordringar	109 517	37 954
Summa övriga fordringar	2 547 606	1 925 487
<i>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2014-12-31	2013-12-31
Försäkringspremier	12 789	11 626
Kabel TV-avgifter m.m.	18 101	18 745
Förvaltningsavtal	18 145	17 842
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	2 658	1 759
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	51 693	49 972

J.g. AUS
 SW
 M JRB
 T

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition enl stämmobeslut	Räkenskaps- årets resultat	Belopp vid årets utgång
Insatser	159 650			159 650
Summa medlemsinsatser	159 650			159 650
Underhållsfond	5 211 921	-1 742 450		3 469 471
Balanserat resultat	685 794	-47 220		638 574
Redovisat resultat	-1 789 670	1 789 670	765 878	765 878
	4 267 695	0	765 878	5 033 573

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Löptid	Skuldbelopp
Stadshypotek	1,87%	2015-03-10	2 704 152
Stadshypotek	3,23%	2016-01-30	3 584 553
Stadshypotek	3,23%	2016-01-30	1 175 499
Stadshypotek	2,88%	2017-01-30	5 281 616
Summa			12 745 820
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			180 880
Summa			12 564 940
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år			11 841 420

Not 15 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skatter och avgifter	0	344
Fond för inre underhåll	150 766	167 386
Summa övriga skulder	150 766	167 730

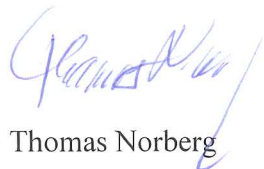
39. AUB
 SW
 W YRB 4

Not 16 *Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter*

	2014-12-31	2013-12-31
Löner och arvoden	40 000	65 620
Arbetsgivaravgifter	12 570	20 618
Underhållsutgifter	0	320 426
Arvode revision	8 400	8 300
Elavgifter	12 146	11 567
Uppvärmningskostnader	136 461	117 224
Kostnader för vatten och avlopp	21 143	18 942
Sophämningskostnader	6 078	6 078
Förutbetalda hyror och avgifter	319 913	297 091
Upplupna räntekostnader	53 927	64 280
Summa uppl kostn och förutbet int	610 638	930 147

5.9.
 Jm AUS
 JRB

Uppsala 2015 - 03-11



Thomas Norberg



Anna-Karin Björnberg



Johan Gråsjö



Gunilla Westermark



Lars Magnusson

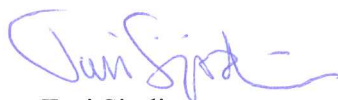


Karin Bäckström



Jan Clavebring

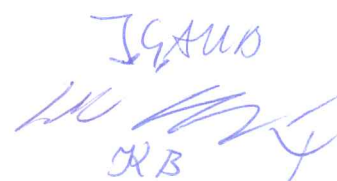
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2015- 03-16



Turi Sjödén
Av föreningen vald revisor



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s Brf 37 Stabby Gärde, org.nr. 717600-4773

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf 37 Stabby Gärde för år 2014.

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 2014 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:s Brf 37 Stabby Gärde för år 2014.

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 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 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 16 / 3 2015

Turi Sjödin

Av föreningen vald
revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

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 förlitning 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 förlitning 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 förlitning av tillgången. I praktiken innebär detta att bostadsrättsföreningens byggnad alltid ska skrivas av eftersom byggnaden åldras och löpande nyttjas och förlits. I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärdet, 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 ianspråkats 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).