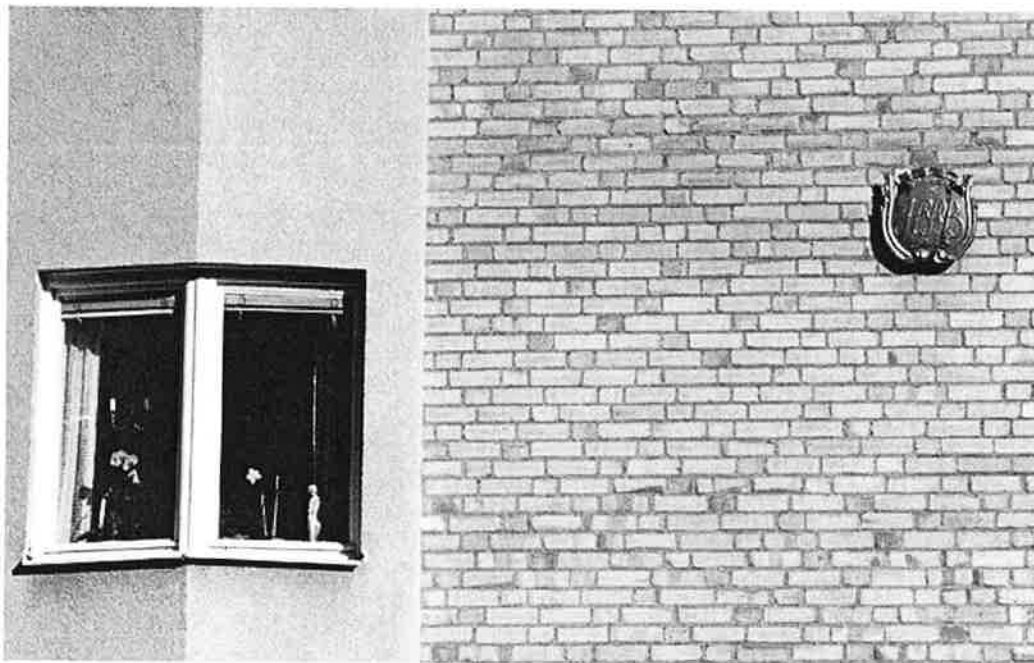


**2019**

ÅRSREDOVISNING  
&  
KALLELSE TILL STÄMMA

HSB Brf 37 Stabby Gärde i Uppsala



# Här kommer föreningens årsredovisning.

En årsredovisning är en sammanställning över bostadsrättsföreningens ekonomi vid en viss tidpunkt och under ett visst tidsintervall. Årsredovisningen omfattar normalt sett en tolv månaders period. Syftet med årsredovisningen är att den ska ge en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat. Viktigt är att ni tar er tid och läser igenom den. Spara den gärna.

## **Att bo i en bostadsrätt**

Bostadsrätt är en form av boende där bostadsrättsföreningen äger fastigheten medan bostadsrättsinnehavaren är medlem i bostadsrättsföreningen och har nyttjanderätt till sin bostad.

Det finns stora möjligheter att själv påverka sitt boende genom att aktivt delta i styrelsens arbete samt genom möjligheten att förändra i sin bostad.

## **Förvaltningsberättelse**

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen där styrelsen redogör det gångna året samt eventuella planer för nästkommande år. Förvaltningsberättelsen ska öka förståelsen för årsredovisningens övriga delar.

## **Resultaträkning**

En resultaträkning är en uppställning av föreningens intäkter och kostnader som uppstått under 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. föregående års intäkter och kostnader.

## **Balansräkning**

I balansräkningen redovisas föreningens samtliga tillgångar och skulder. 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.

## **Noter**

Noter är upplysningar och specifikationer över olika poster i balans- och resultaträkningen. Här framgår även vilka redovisnings- och värderingsprinciper föreningen tillämpar.

## **Kontakt**

Vid frågor om ditt boende eller bostadsrättsförening kontakta styrelsen eller Upplands Boservice AB



HSB Bostadsrättsförening 37 Stabby Gärde  
Uppsala

### **Årstämma**

Årstmöten för HSB Brf 37 Stabby Gärde äger rum onsdagen den 22 april 2020, kl. 19.00 i Prästgårdsgatan 12 C, källaren på gaveln.

### **Dagordning**

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Välkomna

Styrelsen



**HSB Brf 37 Stabby Gärde i Uppsala**  
**Org nr 717600-4773**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	12
Upplysningar till balansräkningen	15

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening 37 Stabby Gärde i Uppsala (717600-4773) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1952. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Luthagen 7:4 som byggdes år 1953 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 december 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2019. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Anna-Karin Raphasha Björnberg	Ordförande
Dick Moberg	Vice ordförande
Karin Bäckström	Sekreterare
Johan Gråsjö	Ledamot
Thomas Norberg	Ledamot
Gunilla Westermarck	Ledamot
Marcus Törngren	Ledamot
Lars Magnusson	Ledamot utsedd av HSB Uppsala
Thomas Grub	Suppleant
Sverker Larsson	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter är Anna-Karin Raphasha Björnberg, Dick Moberg, Marcus Törngren och Thomas Norberg samt suppleanten Thomas Grub.

Firmatecknare är Anna-Karin Raphasha Björnberg, Karin Bäckström, Lars Magnusson och Dick Moberg två i förening.  
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Turi Sjödin, vald av föreningen och Marielle Jorda från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår, Lars-Göran Sjödin sammankallande, Thor Rydén och Anneli Jonsson.

Som vicevärd har Lars Magnusson, HSB Uppsala, fungerat.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.



I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:  
Fastighetsskötsel: PD Miljövårdsservice AB  
Jourservice: Relita Fastighetsjour AB  
Städning: Städsservice i Uppsala AB

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

##### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 327 345 kr. Årets underskott bottenar i de genomförda underhållsåtgärderna som listas nedan. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 610 677 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 099 698 kr.

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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 10. Anledningen till att årets kassaflöde är negativt är de genomförda underhållsåtgärderna.

##### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 814 309 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 542 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 099 698 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Under året har renovering av gymmet slutförts.

Gemensamt el abonnemang med individuell mätning har installerats.

Renovering av kretsloppsrum.

Bytt 4 st tvättmaskiner på Hällbygatan. 1 ny torktumlare Prästgårdsgatan 5.

Spolning av brunnar vid garage och i garage Prästgårdsgatan.

Renovering av entrédörrar har påbörjats slutförs 2020.

Renovering av skyddsrummen.

Byte av låssystem har inletts 2019 avslutas 2020, beräknad kostnad 330 000 kr.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 12 juni 2019.

Styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade 2020.



### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 595 kr 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.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 155 (155).

Under året har 13 (10) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet Luthagen 7:4 har ett taxeringsvärde uppgående till 107 560 000 kr, varav byggnadsvärdet är 57 243 000 kr. Fastigheten byggdes 1953.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 roksk	20 st
med sammanlagd yta av 6 197 kvm	1 rok	9 st
	2 rok	69 st
	3 rok	<u>18 st</u>
Summa bostadslägenheter		116 st

Lokaler och förråd, total yta 279 kvm

Garage

P-platser

P-plats med motorvärmare

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Vardia. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.





### 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.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	595	595	595	595
Låneskuld kr/kvm	1 800	1 921	1 961	1 998
Likvida medel	3 979	4 492	3 484	2 807
Kassalikviditet i %	197,9	59,9	372,6	321,6
Soliditet i %	34,6	35,3	31,7	29,0
Överskott för underhåll kr/kvm	159	208	223	182
Nettoomsättning	4 100	4 019	4 010	4 010
Resultat efter finansiella poster	-327	938	605	615
Årets resultat	-327	938	605	491
Eget kapital	6 585	6 912	5 974	5 369
varav underhållsfond	3 814	3 422	3 444	3 367
Utfört underhåll	1 100	90	461	320

### 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 ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*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.



### Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>159 650</b>	<b>3 422 286</b>	<b>2 392 088</b>	<b>937 956</b>	<b>6 911 980</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		482 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-89 977			
Balanseras i ny räkning			545 934	-937 956	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				-327 345	-327 345
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>159 650</b>	<b>3 814 309</b>	<b>2 938 022</b>	<b>-327 345</b>	<b>6 584 636</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 938 022
Årets resultat	-327 345
Att disponera	2 610 677
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	542 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 099 698
Balanserat resultat	3 168 375
Summa	2 610 677

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 099 814	4 018 517
<b>Summa rörelseintäkter</b>		4 099 814	4 018 517
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 736 683	-2 445 457
Övriga externa kostnader	4	-28 210	-16 800
Personalkostnader och arvoden	5	-170 136	-123 367
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 655	-318 280
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-4 273 684	-2 903 904
<b>Rörelseresultat</b>		-173 870	1 114 613
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 411	5 886
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 886	-182 543
<b>Summa finansiella poster</b>		-153 475	-176 657
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-327 345	937 956
<b>Resultat före skatt</b>		-327 345	937 956
<b>Årets resultat</b>		-327 345	937 956



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 947 577	14 878 732
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>14 947 577</u>	<u>14 878 732</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		14 948 077	14 879 232
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		6 836	1 141
Övriga fordringar	9	3 998 688	4 620 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	74 015	68 803
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>4 079 539</u>	<u>4 690 285</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 079 539	4 690 285
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		19 027 616	19 569 517



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		159 650	159 650
Fond för yttre underhåll		3 814 309	3 422 286
Summa bundet eget kapital		3 973 959	3 581 936
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 938 022	2 392 088
Årets resultat		-327 345	937 956
Summa fritt eget		2 610 677	3 330 044
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 584 636</b>	<b>6 911 980</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 380 785	4 831 880
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 380 785</b>	<b>4 831 880</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 276 979	7 073 548
Leverantörsskulder		172 461	161 874
Skatteskulder		7 802	16 942
Övriga skulder	12	136 921	132 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	468 032	440 871
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 062 195</b>	<b>7 825 657</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 027 616</b>	<b>19 569 517</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-327 345	937 956
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	338 655	318 280
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	11 310	1 256 236
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	97 916	-16 771
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	33 107	15 560
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	142 333	1 255 025
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-407 500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-407 500	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-247 664	-247 664
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-247 664	-247 664
<b>Årets kassaflöde</b>	-512 831	1 007 361
Likvida medel vid årets början	4 491 733	3 484 372
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	3 978 902	4 491 733

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala.



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

#### *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 100-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 45 år.  
Avskrivning av dörrbytet sker enligt en 50-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 45 år.  
Avskrivning av fönsterbytet sker enligt en 50-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 43 år.  
Avskrivning av individuell mätning sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 19 år.

#### *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 %.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller 1 054 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.



**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 2      Nettoomsättning**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 688 644	3 688 644
Hysesintäkter lokaler	68 244	67 044
Hysesintäkter garage	136 800	136 800
Hysesintäkter p-platser	104 100	99 375
Överlåtelseavgift	11 630	15 860
Pantförskrivningsavgift	6 015	8 141
El från medlemmar	83 117	0
Övriga intäkter	1 264	2 653
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>4 099 814</u>	<u>4 018 517</u>





Not 3      **Drift- och underhållskostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<i><b>Driftkostnader</b></i>		
Fastighetskötsel	159 852	155 832
Serviceavtal *	48 415	22 786
Entreprenadstäd	148 996	140 941
Snörenhållning	14 025	0
Förbrukningsmaterial	9 407	5 134
Reparationer	227 886	156 790
Elavgifter	191 417	110 811
Uppvärmning	786 013	790 467
Vatten och avlopp	226 690	192 925
Sophämtning	124 918	122 814
Fastighetsförsäkringar	78 176	65 026
Kabel-TV, bredband m.m	51 012	45 504
Fastighetskatt/fastighetsavgift	175 332	168 702
Administrativ förvaltning enligt avtal	125 909	121 552
Vicevärdstjänster enl avtal	219 660	211 148
Övriga externa tjänster, drift	5 556	2 251
Studie- och fritidsverksamhet	7 921	6 197
Medlems- och föreningsavgifter	35 100	35 100
Övriga driftskostnader	700	1 500
<b>Summa driftkostnader</b>	<u>2 636 985</u>	<u>2 355 480</u>
* Serviceavtal Individuell mätning tillkommit 2019.		
<i><b>Underhållskostnader</b></i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	647 550	0
Planerat underhåll mark	8 063	0
Planerat underhåll trapphus	15 662	0
Planerat underhåll lokaler	37 494	30 623
Planerat underhåll el-installationer	21 387	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	322 950	0
Planerat underhåll övrig utrustning	46 592	59 354
<b>Summa underhållskostnader</b>	<u>1 099 698</u>	<u>89 977</u>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<u>3 736 683</u>	<u>2 445 457</u>



**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	15 750	0
Kontorsmaterial och liknande	25	366
Konsultarvoden	1 669	5 788
Revisionsarvode extern revisor	10 743	10 646
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	23	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>28 210</b>	<b>16 800</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	113 750	88 245
Arvoden föreningsrevisor	6 975	6 825
Arvode valberedning	11 795	4 480
Övriga arvoden	3 250	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	34 366	23 817
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>170 136</b>	<b>123 367</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 411	5 886
Räntekostnader	-157 886	-182 543
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-153 475</b>	<b>-176 657</b>



### Upplysningar till balansräkningen

#### Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	26 154 244	26 154 244
Årets anskaffning *	407 500	0
Ingående avskrivning på byggnader	-11 622 412	-11 304 132
Årets avskrivningar, byggnader	-338 655	-318 280
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>14 600 677</b>	<b>14 531 832</b>
* Avser Individuell elmätning.		
Mark	346 900	346 900
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>14 947 577</b>	<b>14 878 732</b>
Taxeringsvärde byggnad	57 243 000	49 100 000
Taxeringsvärde mark	50 317 000	35 261 000

#### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

#### Not 9 Övriga fordringar

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	3 978 902	4 491 733
Skattekonto	19 786	128 608
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 998 688</b>	<b>4 620 341</b>



**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Sophämningskostnader	10 492	10 070
Försäkringspremier	27 503	23 237
Kabel-TV avgifter m.m.	10 515	10 508
Förvaltningsavtal	21 330	20 813
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	4 175	4 175
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>74 015</b>	<b>68 803</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	11 657 764	11 905 428
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 657 764</b>	<b>11 905 428</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	22 124 000	22 124 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 124 000</b>	<b>22 124 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2019-12-31</u>
Stadshypotek	1,450	2020-01-30	1 053 679
Stadshypotek	1,140	2023-03-01	2 559 112
Stadshypotek	1,220	2024-04-30	3 213 093
Stadshypotek	1,490	2022-01-30	4 831 880
Summa			11 657 764
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-223 300
Avgår lån för omförhandling 2020			-1 053 679
Totalt			10 380 785

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 9 487 585

**Not 12 Övriga skulder**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fond för inre underhåll	128 349	132 422
Övriga kortfristiga skulder	8 572	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>136 921</b>	<b>132 422</b>


**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Löner och arvoden	6 975	6 825
Arbetsgivaravgifter	2 192	2 144
Arvode revision	10 685	10 417
Elavgifter	26 806	14 894
Uppvärmningskostnader	101 440	105 075
Förutbetalda hyror och avgifter	296 992	275 564
Upplupna räntekostnader	22 942	25 952
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>468 032</b>	<b>440 871</b>




Uppsala 2020 \_\_\_\_\_

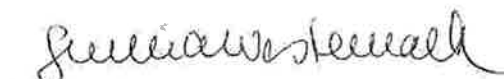
  
Anna-Karin Raphasha Björnberg

  
Dick Moberg

  
Karin Bäckström

  
Johan Gråsjö

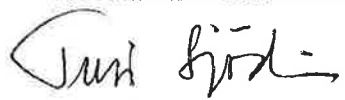
  
Thomas Norberg


  
Gunilla Westermark

  
Marcus Törngren

  
Lars Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 0304.

  
Turi Sjödin  
Av föreningen vald revisor

  
Marielle Jorda  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 37 Stabby Gärde i Uppsala för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 37 Stabby Gårde i Uppsala för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.


Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överlrädelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 4 13 2020



Mariette Jorda  
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



Turi Sjödin  
Av föreningen vald revisor



# Beskrivning över vissa ekonomiska begrepp i en årsredovisning

## Avskrivning

Ordet avskrivning är en ekonomisk term som används för att uttrycka den förslitning 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 förslitning som sker av tillgången.

I notupplysningen till byggnadens bokförda värde framgår anskaffningsvärden, avskrivningar och det bokförda värdet. I tilläggsupplysningarna i årsredovisningen ska det även framgå vilka avskrivningsprinciper som tillämpas.

## Föreningens intäkter (årsavgifter)

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.

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 missvisande då många kopplar det till begreppet "fond", som i en placering av pengar. En avsättning till fond för yttre underhåll 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 kan vara svårt att tolka. Detta beror på att de år föreningen utför en planerad underhållsåtgärd så resulterar detta i en kostnad i resultaträkningen, vilket kan innebära att föreningen redovisar ett negativt resultat. Vid en första anblick kan detta signalera att föreningen inte tar ut tillräckligt i avgifter, men så behöver det inte vara om föreningen tidigare har gjort tillräckligt höga avsättningar till underhållsfonden.

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 "avräkning klientmedel" och "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.

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. Stämman fattar beslut utifrån styrelsens förslag om inte stadgarna anger annat.

## 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).

# Bostadsrättskollen för HSB Brf 37 Stabby Gärde i Uppsala 2019

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p><b>Sparande</b> 159 kr/kvm</p>	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
 <p><b>Skuldsättning</b> 1800 kr/kvm</p>	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
 <p><b>Räntekänslighet</b> 3,2 %</p>	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
 <p><b>Energikostnad</b> 186 kr/kvm</p>	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 <p><b>Årsavgift</b> 595 kr/kvm</p>	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## Upplands Boservice AB

Kontoret i Uppsala  
Box 347, 751 06 Uppsala  
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA  
Telefon: 018-18 74 02

Kontoret i Enköping  
Box 8, 745 21 Enköping  
Besök: Ågatan 5, Enköping  
Telefon: 0171 - 47 83 00

[ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se](mailto:ekonomiforvaltning@boservice.hsb.se)