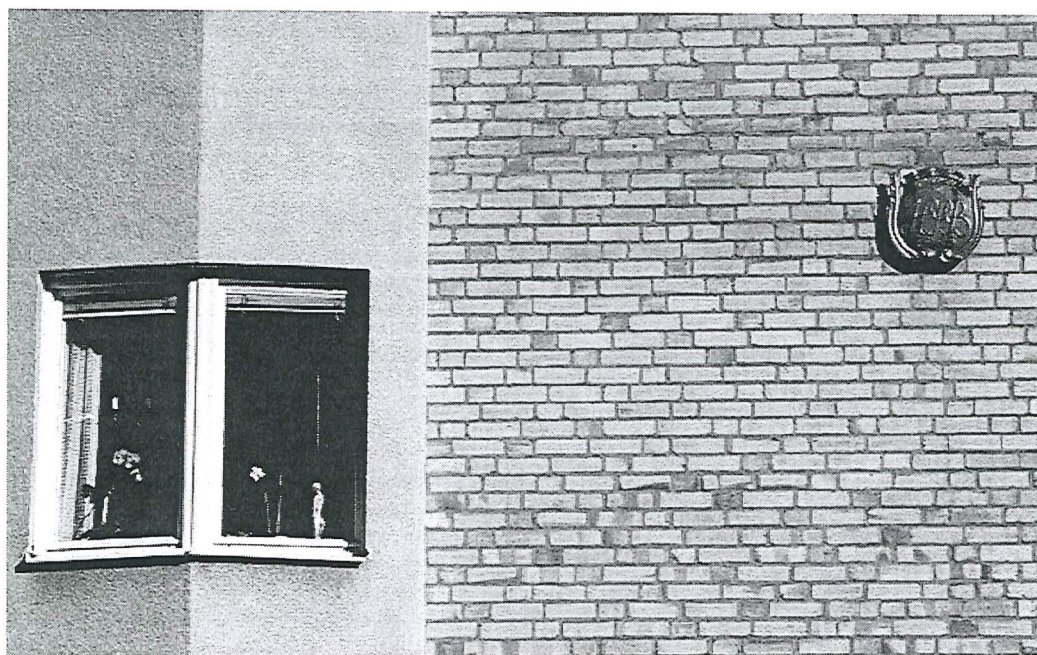


4

2020

ÅRSREDOVISNING
&
STÄMMOHANDLINGAR

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 saldout 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 Brf 37 Stabby Gärde i Uppsala
Org nr 717600-4773

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

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
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 9 juni 2020. 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
Gunilla Westermark	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 Gunilla Westermark, Johan Gråsjö och Karin Bäckström samt suppleanten Sverker Larsson.

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 Bredberg från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår, Lars-Göran Sjödin sammankallande, Thor Rydin (avflyttad) 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: Städservice i Uppsala AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 216 251 kr. Årets underskott bottnar i de genomförda underhållsåtgärderna som listas nedan. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 952 124 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 980 123 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 256 611 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 330 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 980 123 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Byte av låssystem i hela föreningen har utförts. Byte av huvudvattenledning på Hällbygatan. Ommålning av samtliga trappuppgångar har påbörjats och kommer slutföras under vintern 2021. Föreningen har genomfört stamspolning och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) under året. Buskaget vid parkeringen vid Prästgårdsgatan 3 har tagits ned och syréner har planterats.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 15 september 2020.

Styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade 2021.

MB

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 157 (155).
Under året har 17 (13) bostadsrätter överlåtit.
Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Luthagcn 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		11 st
Garage		19 st
P-platser		11 st
P-plats med motorvärmare		18 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Gjensidige.

MB

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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	595	595	595	595
Låneskuld kr/kvm	1 762	1 800	1 921	1 961
Likvida medel	4 184	3 979	4 492	3 484
Kassalikviditet i %	181,2	197,9	59,9	372,6
Soliditet i %	33,7	34,6	0,0	31,7
Överskott för underhåll kr/kvm	170	159	208	223
Nettoomsättning	4 224	4 100	4 019	4 010
Resultat efter finansiella poster	-216	-327	938	605
Årets resultat	-216	-327	938	605
Eget kapital	6 368	6 585	6 912	5 974
varav underhållsfond	3 257	3 814	3 422	3 444
Utfört underhåll	980	1 100	90	461

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.

MB

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	159 650	3 814 309	2 938 022	-327 345	6 584 636
Avsättning till fond för yttre underhåll		542 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-1 099 698			
Balanseras i ny räkning			230 353	327 345	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				<u>-216 251</u>	<u>-216 251</u>
Belopp vid årets utgång	159 650	3 256 611	3 168 375	-216 251	6 368 385

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 168 375
Årets resultat	<u>-216 251</u>
Att disponera	2 952 124
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 330 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-980 123
Balanserat resultat	<u>2 602 247</u>
Summa	2 952 124

Ekonomisk ställning och resultat

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

MB

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 224 363	4 099 814
Summa rörelseintäkter		4 224 363	4 099 814
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 753 314	-3 736 683
Övriga externa kostnader	4	-14 366	-28 210
Personalkostnader och arvoden	5	-181 891	-170 136
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 655	-338 655
Summa rörelsekostnader		-4 288 226	-4 273 684
Rörelseresultat		-63 863	-173 870
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 904	4 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 292	-157 886
Summa finansiella poster		-152 388	-153 475
Resultat efter finansiella poster		-216 251	-327 345
Resultat före skatt		-216 251	-327 345
Årets resultat		-216 251	-327 345

MB

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	14 608 922	14 947 577
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>14 608 922</u>	<u>14 947 577</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 609 422	14 948 077
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		7 316	6 836
Övriga fordringar	9	4 211 485	3 998 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	57 191	74 015
Summa kortfristiga fordringar		<u>4 275 992</u>	<u>4 079 539</u>
Summa omsättningstillgångar		4 275 992	4 079 539
SUMMA TILLGÅNGAR		18 885 414	19 027 616

MTB

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		159 650	159 650
Fond för yttre underhåll		3 256 611	3 814 309
Summa bundet eget kapital		3 416 261	3 973 959
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 168 375	2 938 022
Årets resultat		-216 251	-327 345
Summa fritt eget		2 952 124	2 610 677
Summa eget kapital		6 368 385	6 584 636
<i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 157 485	10 380 785
Summa långfristiga skulder		10 157 485	10 380 785
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 252 615	1 276 979
Leverantörsskulder		478 194	172 461
Skatteskulder		13 834	7 802
Övriga skulder	12	130 363	136 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	484 538	468 032
Summa kortfristiga skulder		2 359 544	2 062 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 885 414	19 027 616

MB

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 44 år.
Avskrivning av dörrbytet sker enligt en 50-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 44 år.
Avskrivning av fönsterbytet sker enligt en 50-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 42 år.
Avskrivning av individuell mätning sker enligt en 20-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 18 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 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 1 005 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

MB

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 688 644	3 688 644
Hysesintäkter lokaler	68 664	68 244
Hysesintäkter garage	136 800	136 800
Hysesintäkter p-platser	101 625	104 100
El, momsregistrerade	127 573	0
El, ej momsregistrerade	57 837	83 117
Överlåtelseavgift	22 477	11 630
Pantförskrivningsavgift	11 801	6 015
Övriga intäkter	8 942	1 264
Summa nettoomsättning	<u>4 224 363</u>	<u>4 099 814</u>

MB

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	163 368	159 852
Serviceavtal	81 294	48 415
Entreprenadstäd	149 272	148 996
Snörenhållning	0	14 025
Förbrukningsmaterial	7 873	9 407
Reparationer	239 316	227 886
Elavgifter	262 441	191 417
Uppvärmning	733 662	786 013
Vatten och avlopp	280 048	226 690
Sophämtning	130 944	124 918
Fastighetsförsäkringar	91 164	78 176
Kabel-TV, bredband m.m	51 188	51 012
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	181 364	175 332
Administrativ förvaltning enligt avtal	130 263	125 909
Vicevärdstjänster enl avtal	226 472	219 660
Övriga externa tjänster, drift	6 924	5 556
Studie- och fritidsverksamhet	1 798	7 921
Medlems- och föreningsavgifter	35 100	35 100
Övriga driftskostnader	700	700
Summa driftkostnader	2 773 191	2 636 985
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	108 638	647 550
Planerat underhåll mark	0	8 063
Planerat underhåll trapphus	277 500	15 662
Planerat underhåll källare	24 276	0
Planerat underhåll lokaler	0	37 494
Planerat underhåll värme	6 023	0
Planerat underhåll el-installationer	0	21 387
Planerat underhåll vatten och avlopp	167 450	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	322 950
Planerat underhåll lås-system	341 941	0
Planerat underhåll övrig utrustning	54 295	46 592
Summa underhållskostnader	980 123	1 099 698
Summa fastighets- och driftkostnader	3 753 314	3 736 683

MB

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	15 750
Kontorsmaterial och liknande	0	25
Konsultarvoden	747	1 669
Revisionsarvode extern revisor	13 555	10 743
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	64	23
Summa övriga externa kostnader	14 366	28 210

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	128 340	113 750
Arvoden föreningsrevisor	7 095	6 975
Arvode valberedning	9 765	11 795
Övriga arvoden	3 000	3 250
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	33 691	34 366
Summa personalkostnader och arvoden	181 891	170 136

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 904	4 411
Räntekostnader	-156 292	-157 886
Summa finansiella poster	-152 388	-153 475

MB

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	26 561 744	26 154 244
Årets anskaffning	0	407 500
Ingående avskrivning på byggnader	-11 961 067	-11 622 412
Årets avskrivningar, byggnader	-338 655	-338 655
Bokförda värden byggnader	<u>14 262 022</u>	<u>14 600 677</u>
Mark	<u>346 900</u>	<u>346 900</u>
Utgående redovisat värde byggnader och mark	<u>14 608 922</u>	<u>14 947 577</u>
Taxeringsvärde byggnad	57 243 000	57 243 000
Taxeringsvärde mark	50 317 000	50 317 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	4 184 271	3 978 902
Skattekonto	<u>27 214</u>	<u>19 786</u>
Summa övriga fordringar	<u>4 211 485</u>	<u>3 998 688</u>

MB

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Sophämningskostnader	10 628	10 492
Försäkringspremier	31 869	27 503
Kabel-TV avgifter m.m.	10 519	10 515
Förvaltningsavtal	0	21 330
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	4 175	4 175
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>57 191</u>	<u>74 015</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	11 410 100	11 657 764
Summa långfristiga skulder	<u>11 410 100</u>	<u>11 657 764</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	<u>22 124 000</u>	<u>22 124 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>22 124 000</u>	<u>22 124 000</u>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2020-12-31</u>
Stadshypotek	1,700	2021-02-01	1 029 315
Stadshypotek	1,140	2023-03-01	2 530 104
Stadshypotek	1,220	2024-04-30	3 138 801
Stadshypotek	1,490	2022-01-30	4 711 880
Summa			11 410 100
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-247 664
Avgår lån för omförhandling 2021			-1 004 951
Totalt			10 157 485

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 10 171 780

MB

Not 12 Övriga skulder

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fond för inre underhåll	118 954	128 349
Övriga kortfristiga skulder	<u>11 409</u>	<u>8 572</u>
Summa övriga skulder	130 363	136 921


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	7 095	6 975
Arbetsgivaravgifter	2 229	2 192
Arvode revision	12 240	10 685
Elavgifter	33 841	26 806
Uppvärmningskostnader	95 893	101 440
Förutbetalda hyror och avgifter	310 398	296 992
Upplupna räntekostnader	<u>22 842</u>	<u>22 942</u>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	484 538	468 032

MB

Uppsala 2021 03 15



Anna-Karin Raphasha Björnberg


Dick Moberg


Karin Bäckström

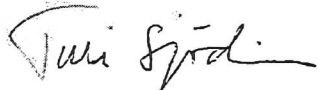

Johan Gråsjö


Gunilla Westermark


Marcus Törngren


Lars Magnusson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 04 09.



Turi Sjödin
Av föreningen vald revisor



Marielle Bredberg
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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

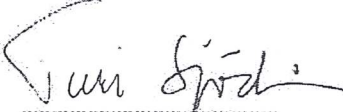
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelser 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 9/4 2021



Marielle Bredberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Turi Sjodin

Av föreningen vald revisor

Uppsala den 9 maj 2021

Information från valberedningen HSB 37, Uppsala inför årets föreningsstämma

Valberedningen föreslår följande procentsatser i arvode till styrelsen, revisor och till valberedning.

dvs:

Till samtliga ordinarie ledamöter och suppleanter 2,2 % av prisbasbeloppet per bevistat möte utom sekreteraren.

Till sekreteraren 4,4 % av prisbasbeloppet per bevistat möte.

Dessutom till ordföranden ett fast arvode på 44 % av prisbasbeloppet

Till föreningens interna revisor 17 % av prisbasbeloppet.

Till varje valberedare 8 % av prisbasbeloppet.

Samtliga arvoden baseras på 2021 års basbelopp 47600 kr

Uppsala, maj 2021

Information från valberedningen HSB 37

Inför årets föreningsstämma är följande styrelseledamöter i tur att avgå:

Sverker Larsson, Johan Gråsjö, Karin Bäckström och Gunilla Westermark

Valberedningen föreslår:

Till ordinarie ledamöter valda på två år:

Johan Gråsjö (omval)

Karin Bäckström (omval)

Sverker Larsson (omval, tidigare suppleant)

Gunilla Westermark har valt att lämna styrelsen. Enligt styrelsemöte den 15 februari beslutades det att styrelsens antal kunde minskas med en ledamot. Eftersom Sverker nu föreslås som ordinarie ledamot, blir det bara en suppleant i styrelsen

Till ordinarie revisor, vald på ett år, föreslås Turi Sjödin. Enligt stämmoprotokoll 2020-06-09 beslutades det att det skulle vara en revisor och ingen suppleant

Till valberedning föreslås:

Lars Göran Sjödin (omval)

Annelie Jonsson (omval)

Tomas Norberg (nyval)

Therese Weisz (nyval, kommer ev. att flytta)

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 anskaffningsvärdet, 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 svår 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 2020

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 170 kr/kvm	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
	Skuldsättning 1762 kr/kvm	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
	Räntekänslighet 3,1 %	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 %
	Energikostnad 197 kr/kvm	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.
	Årsavgift 595 kr/kvm	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