

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Stuvaren i Gävle, organisationsnummer 716413-6611, får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31, föreningens 7:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2013 haft följande sammansättning:

Eva Åsén Ekstrand, ordförande
Kjell Helling, vice ordf
Eije Sjödin, avliden februari 2014
Eva Olsson
Eva Lotta Ivarsson
Jan Holmström
Curt Nygren, utsedd av HSB

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Kjell Helling, Evalotta Ivarsson samt Eije Sjödin.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Eva Åsén Ekstrand, Eije Sjödin, Kjell Helling, Jan Holmström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bernt Nilsson, vald av föreningen, samt en revisor som i enlighet med stadgarna utses av HSB:s Riksförbund.

Ombud vid HSB:s föreningsstämma

Ombud för Brf Stuvaren har varit Eva Åsén Ekstrand vid HSB Gävleborgs föreningsstämma.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2013 på HSB kontoret i Gävle, med 23 deltagande medlemmar.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

ev *so Hll*

Vicevärd och uppdragsavtal

Vicevärdsuppgiften är vakant.

HSB Gävleborg har enligt avtal biträtt styrelsen med den administrativa förvaltningen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Gävleborg och trappstädningen av Mellansvenska Ståd AB.

Medlemsantal

Föreningen har 51 medlemmar. Härutöver är HSB Gävleborg också medlem i föreningen.

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Miljö-, Studie- och fritidsverksamhet

Stämman beslutar att styrelsen utser fritidskommitté. Fritidskommittén utgjordes under 2013 av Siv Karlsson, Margareta Nilsson och Eva Olsson. Miljöansvarig har varit Eva Olsson och studieansvarig Evalotta Ivarsson.

Valberedning

Ledamöter i valberedningen har varit Christer Karlsson, Kjell Vikman och Börje Masser.

Fastigheterna

Fastigheterna består av flerfamiljshus.

Föreningen äger fastigheterna Alderholmen 38:5 och 38:6.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Styrelsen har löpande besiktat fastigheterna under 2013.

Underhållsplan finns. Under 2013 påbörjades en revidering.

Årsavgifter och hyror

Styrelsen beslutade att höja årsavgifter inför år 2013 med 3 %. Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter inför år 2014.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 899 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Inför år 2014 beslutades om oförändrade hyror för bilplatser, garage och gästrum

m E HCL

Bostadsrättslägenheter

I nedanstående tabell specificeras innehavet.

Storlek	Antal	Area kvm	Total area kvm
2 rum och kök	9 st	62	558
3 rum och kök	2 st	85	170
3-4 rum och kök	10 st	84	840
3-4 rum och kök	2 st	93	186
3-4 rum och kök	6 st	94	567
4 rum och kök	4 st	103	412
4-6 rum och kök	2 st	131	262
Summa	35 st		2 995

Till föreningen hör också en föreningslokal och tvättstuga samt 19 st p-platser och 16 st garage.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	2 953	2 881	2 752	2 736	2 640
Rörelseresultat tkr	1 570	1 524	1 452	1 415	1 458
Res efter finansiella poster tkr	133	66	105	196	195
Balansomslutning tkr	70 330	70 437	70 485	70 578	70 513
Avgifter, kr per kvm	899	873	832	832	796
Fond för yttre underhåll tkr	604	420	173	118	64
Lån kr/kvm	12 534	12 585	12 639	12 691	12 744
Räntekostnad kr/kvm	483	489	453	407	422
Driftskostnad kr/kvm	390	384	369	379	334

Nyckeltal beräknade utifrån total lägenhetsyta.

ÖVRIGT

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Under verksamhetsåret 2013 har brf Stuvaren haft fyra medlemsträffar förutom årsmötet: vår- och höststädning av den yttre och inre miljön samt särskild ogräsbekämpningsdag på sensommaren. Den 1 december hade vi en adventsträff å Stuvaregatan 17. Vi informerade bland annat om att värmefrågan fortfarande inte är avslutad. I december startade en genomgripande översyn av värmesystemet på Gnistens gränd och under våren 2014 kommer även Stuvaregatan att åtgärdas. HSB har anlitat företaget Styr & Ställer att göra översynen som även inbegriper ventilationen samt installation av nya termostater. De senare har

föreningen köpt in för att sänka energiförbrukningen på sikt, samtidigt som värmen stabiliseras. Dränering av altanerna Gnistens gränd har åter gjorts av HSB. Vi hoppas att marken nu slutligen har stabiliserats.

På baksidan av Gnistens gränd 4 och Stuvaregatan 21 sattes ett antal odlingslådor upp på försommaren av intresserade medlemmar. Planteringarna i de så kallade pallkragarna har inte bara varit till lyst och nöje för berörda utan även uppmärksammats i lokalpressen.

Blomsterprakten och grönsakerna kan avnjutas vid de två picknick-bord som föreningen köpt in och placerat på innegårdarna.

Avslutningsvis har styrelsen under året fokuserat på ekonomin, studieverksamheten och medlemsdagarna. De ekonomiska frågorna har gällt olika avtal som vi har med leverantörer av administration, tekniskt avtal, städning, snöröjning samt hissunderhåll som vi gjort en översyn av. I december fick HSB fullmakt att förhandla fram ett nytt försäkringsavtal inför 2014. Studieverksamheten har kommit igång med en kurs i trädbeskrning och medlemsdagarna föreslår vi ska fortsätta även verksamhetsåret 2014.

Förslag till resultatdisposition

På grund av ansamlad förlust så görs ingen avsättning till yttre fonden. Enligt underhållsplanen är avsättningen 258 000 kronor.

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-354 502
Årets resultat	133 106
	<hr/>
	-221 396

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Avsättning till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	0
Balanserat resultat	-221 396
	<hr/>
	-221 396

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 603 600 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultaträkningen, hade årets resultat uppgått till 133 106 kronor i stället för det redovisade 133 106 kronor.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

u *10* *HE*

**HSB:s Brf Stuvaren I Gävle**

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 953 312	2 880 616
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 169 343	-1 151 616
Planerat underhåll	Not 3	0	-11 875
Fastighetsskatt		-21 175	0
Avskrivningar	Not 4	-192 531	-193 352
Summa fastighetskostnader		-1 383 049	-1 356 843
Rörelseresultat		1 570 263	1 523 773
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	9 913	7 892
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 447 070	-1 465 178
Summa finansiella poster		-1 437 157	-1 457 286
Årets resultat		133 106	66 486

Tilläggsupplysning

Förändring av fond för yttre underhåll redovisas inte i resultaträkningen. Om avsättning till och lanspråktagande av fond för yttre underhåll beaktas har föreningen nedanstående överskott:

Årets resultat	133 106	66 486
lanspråktagande för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0	11 875
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgeenlig underhållsplan	0	-195 000
Överskott för år 2013	133 106	-116 639

HEC
90

**HSB:s Brf Stuvaren I Gävle****Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>69 227 293</u>	<u>69 419 824</u>
	69 227 293	69 419 824

Summa anläggningstillgångar

<u>69 227 293</u>	<u>69 419 824</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Gävleborg

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	609 572	535 128
Not 8	52 072	41 947
Not 9	<u>40 843</u>	<u>39 716</u>
	702 488	616 790

Kortfristiga placeringar

Not 10	400 000	400 000
--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 102 488</u>	<u>1 016 790</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>70 329 781</u>	<u>70 436 614</u>
-------------------	-------------------

m
HEC

**HSB:s Brf Stuvaren I Gävle**

Balansräkning		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		31 748 996	31 748 996
Upplåtelseavgifter		159 200	159 200
Fond för yttre underhåll		603 600	420 475
		<u>32 511 796</u>	<u>32 328 671</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-354 502	-237 863
Årets resultat		133 106	66 486
		<u>-221 395</u>	<u>-171 377</u>
Summa eget kapital		<u>32 290 401</u>	<u>32 157 294</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>37 372 582</u>	<u>37 538 225</u>
		37 372 582	37 538 225
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	157 573	154 625
Leverantörsskulder		70 236	127 832
Skatteskulder		4 235	0
Övriga skulder	Not 14	12 250	12 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>422 504</u>	<u>446 388</u>
		666 798	741 095
Summa skulder		<u>38 039 380</u>	<u>38 279 320</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>70 329 781</u>	<u>70 436 614</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		38 400 000	38 400 000
<i>Lämnade som säkerhet för lån till kreditinstitut varav obelånade</i>		0	0
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

HE

90

**HSB:s Brf Stuvaren I Gävle****Redovisningsprinciper m.m.**

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig annuitetsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,31 % av anskaffningsvärdet. Av avskrivningstiden återstår 94 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäckter 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 för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Föreningens skattemässiga underskott uppgår vid årets slut till 0 kr (0 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Förtroendevalda

Styrelsearvode	34 200	32 020
Revisorsarvode	3 125	3 000
Övriga arvoden och ersättningar	5 440	5 440
	<u>42 765</u>	<u>40 460</u>
	0	0

Sociala kostnader

Arbetsgivaravgifter	11 235	10 888
	<u>11 235</u>	<u>10 888</u>

Totalt

54 000	51 348
---------------	---------------

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

*in
Hög*

8



HSB:s Brf Stuvaren I Gävle

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 694 036	2 615 544
	Hyror	142 764	142 764
	Debiterade energi- och vattenavgifter	117 993	119 597
	Övriga intäkter	7 990	7 100
	Brutto	2 962 783	2 885 005
	Hysesbortfall	-9 471	-4 389
	Summa nettoomsättning	2 953 312	2 880 616
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	54 700	51 348
	Fastighetsskötsel och lokalvård	123 685	161 363
	Reparationer	70 551	34 659
	El	235 256	248 655
	Uppvärmning	274 857	254 742
	Övriga avgifter	88 691	87 315
	Förvaltningsarvoden	77 092	74 589
	Avgift Gnistens Gränd	162 659	173 185
	Övriga driftskostnader	81 852	65 761
		1 169 343	1 151 616
Not 3	Planerat underhåll		
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	192 531	188 386
	Inventarier	0	4 966
		192 531	193 352
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto, bank	2 157	6 768
	Ränteintäkter övriga	3	0
	Ränteintäkter specialinlåning HSB Gävleborg Ek För	7 753	1 124
		9 913	7 892
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 447 070	1 465 178
		1 447 070	1 465 178

m
HEC



HSB:s Brf Stuvaren I Gävle

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 7 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	70 322 067	70 322 067			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>70 322 067</u>	<u>70 322 067</u>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-902 243	-713 857			
Årets avskrivningar	-192 531	-188 386			
Utgående avskrivningar	<u>-1 094 774</u>	<u>-902 243</u>			
Bokfört värde	69 227 293	69 419 824			
varav byggnader	60 225 293	60 417 824			
varav mark	<u>9 002 000</u>	<u>9 002 000</u>			
	<u>69 227 293</u>	<u>69 419 824</u>			
Taxeringsvärde för fastigheten Alderholmen 38:5 och 38:6 i Gävle. Värdeår är 2007.					
Byggnad - bostäder	<u>33 000 000</u>	<u>31 600 000</u>			
	33 000 000	31 600 000			
Mark - bostäder	<u>11 162 000</u>	<u>10 575 000</u>			
	11 162 000	10 575 000			
Taxvärde totalt	44 162 000	42 175 000			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	509	506			
Övriga fordringar, försäkringsfordran	<u>51 563</u>	<u>41 441</u>			
	52 072	41 947			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	14 517	15 150			
Upplupna intäkter	25 559	23 442			
Upplupna ränteintäkter	<u>767</u>	<u>1 124</u>			
	40 843	39 716			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Specialinlåning HSB Gävleborg Ek för	<u>400 000</u>	<u>400 000</u>			
	400 000	400 000			
Placeringen löper från 2013-11-15 - 2014-02-14 till räntan 1,5%.					
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 748 996	159 200	420 475	-237 863	66 486
Förändring balanserat resultat				-116 639	-66 486
Årets avsättning yttre fond			195 000		
Årets uttag yttre fond			-11 875		
Årets resultat					133 106
Belopp vid årets slut	31 748 996	159 200	603 600	-354 502	133 106

u
HEC

6



HSB:s Brf Stuvaren I Gävle

Noter

2013-12-31

2012-12-31

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
NORDBANKEN HYPIC	39788566529	4,29%	2015-11-18	12 428 543	6 094
Nordea Bank Sverige	15551006433	2,37%	2013-12-02	12 415 162	17 479
Swedbank	2851943866	3,16%	2014-09-25	12 686 450	134 000
				37 530 155	157 573

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 37 372 582

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 742 290

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) 157 573 154 625

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder 12 250 12 250
12 250 12 250


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader 158 691 171 078
Övriga upplupna kostnader 101 262 56 796
Förutbetalda hyror och avgifter 162 551 218 514
422 504 446 388

Gävle den

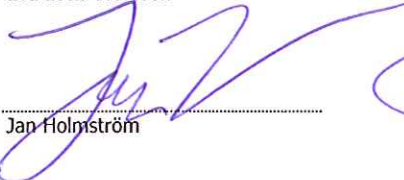
13/4 2014

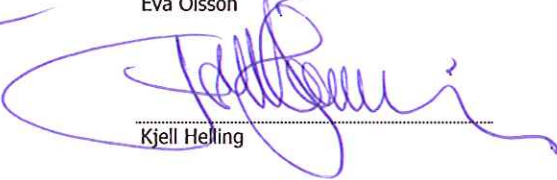

 Eva Åsén Ekstrand


 Eva Lotta Ivarsson


 Eva Olsson

Curt Nygren


 Jan Holmström


 Kjell Helling

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 13/4 2014
 Revisionsberättelsen avviker från standardformuleringen.


 Bernt Nilsson

Av stämman vald revisor


 Eva-Riitta Salminen

 BoRevision AB
 Av HSB Riksförbund vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stuvaren, org.nr. 716413-6611

Rapport om årsredovisningen

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

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsd. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Stuvaren för år 2013

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är otillräckligt.

Gävle den 13/4 2014

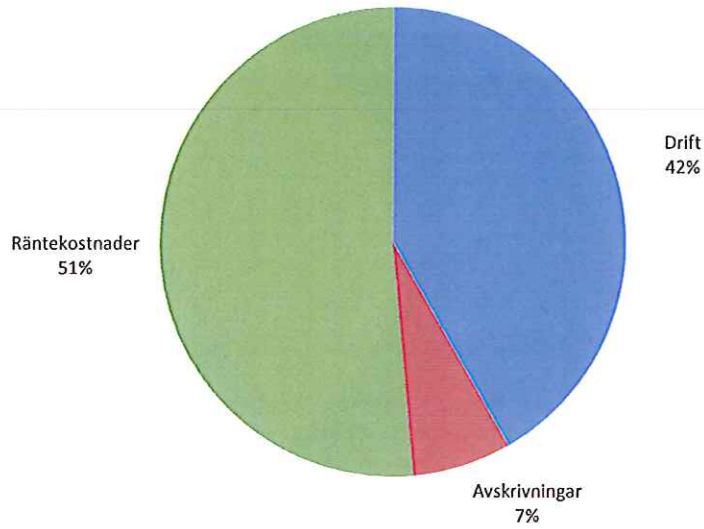
Bernt Nilsson

Av föreningen vald
revisor

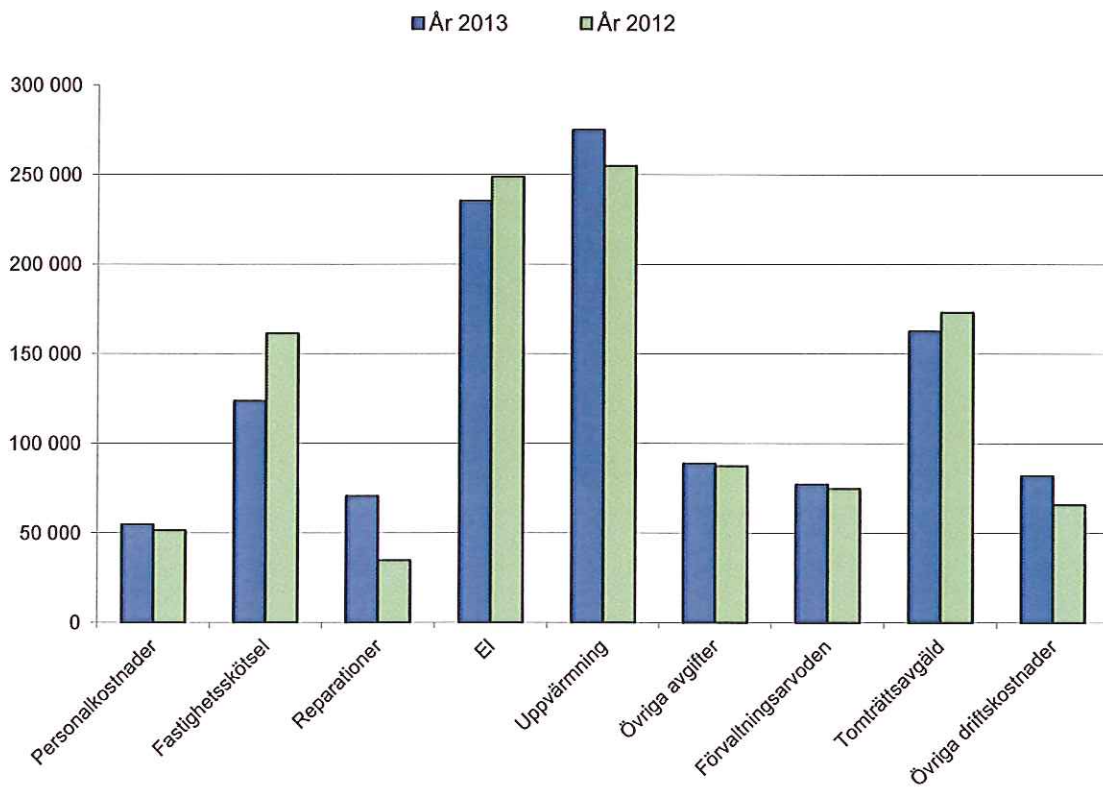
Eeva Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



HEG
90