

HSB brf Stickan i Uddevalla



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Stickan i Uddevalla, org.nr. 758500-0636 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-07-01--2013-06-30, föreningens 49:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens fastigheter Uddevalla Hönseberget 1-3 färdigställdes 1966-68.

På fastigheten finns 3 bostadshus i 9 våningar med tillsammans 16 trapphus med adresserna Samneröds-
vägen 2 - 10 jämna nummer och Kämpegatan 35 - 57 ojämna nummer.

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:

1 r m kokvrå	4 st	97 m ²
1 r o k	39 st	1 677 m ²
2 r o k	143 st	8 979 m ²
3 r o k	144 st	11 232 m ²
4 r o k	37 st	3 470 m ²
	367 st	25 454 m ²

Lokaler, förråd	64 st	1 051 m ²
P-Platser	334 st + 26 besöksplatser	



HSB – där möjligheterna bor

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar med kollektiv bostadsrättstillägg.
Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ förvaltning.
Funktionskontroll av ventilationssystemet enligt SFS 1991:1273 har skett 2013 med godkäns resultat.
Nästa besiktning skall ske senast 2015-2017.
Föreningen har underhållsplan, som uppdaterats maj 2013.
Stadgeenlig fastighetsbesiktning har skett löpande under 2013.

Resultat och ställning

	2012-07-01 201-06-30	2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30	2009-07-01 2010-06-30	2008-07-01 2009-06-30
Nettoomsättning tkr	17 825	17 276	16 924	15 794	15 096
Rörelseresultat tkr	4 195	4 836	3 202	3 756	-20 869
Resultat efter finansiella poster tkr	1 014	1 769	559	2 331	-22 404
Balansomslutning tkr	119 575	116 875	116 901	105 057	65 828
Fond yttre underhåll tkr	4 694	3 708	2 465	1 373	23 065
Avgifts- & hyresbortfall %	0,4%	0,5%	0,7%	0,7%	0,5%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	659	640	621	592	563

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Markarbetet utanför B- och A-huset är klart och efter alla besiktningar är hela projektet/investeringen med nya anläggningar aktiverad (lekplats, fontän, grillplats, rondell, bouldbana, ombyggnad av gammal grusplan, snöavlastningsplats, skiljeväggar uteplatser, stensättningar mm).

Arbetet med utvändigt målning av husgrunder var klart under hösten 2012.

Projektet med trapphusrenovering påbörjades i november 2012 och pågick under 2013. Målningsarbetena i trapphusen och trappslipningen är nu helt färdigställda och besiktigade med godkänt resultat. Byte av belysning i trapphus och korridorer är så gott som färdigt. Utspackling och montering av nya golvsocklar har påbörjats och kommer att vara klar under september.

Mindre anmärkningar vid garantibesiktningen efter stambytet är åtgärdade av Biab och Bravida. Efterbesiktning är gjord i början av juni 2013. Styrelsen har beslutat utreda om utbyte av liggande avloppsledning på vägg (ovan golv) i källargångar hus A ingår i genomförd ROT-ombyggnad och inte blivit utbytt. Vid garantibesiktning har vi konstaterat att röret är dåligt och behöver bytas ut eller relinas. Styrelsen har gett uppdrag till juristen hos HSB Riksförbund att utreda detta och vi väntar på en rekommendation hur vi går vidare.

Nytt styr- och övervakningssystem för energianvändning har anskaffats och installerats.

Styrelsen har antagit offert från Fasticon gällande uppmätning och inventering av arbetsvolymsberäkning, servicenivåbeskrivning och resurssättning gällande fastighetsskötsel i Brf Stickan. Styrelsen har gått genom första utkastet av materialet.

Ett antal nya gästparkeringsplatser vid C-huset är skapade. Ett antal träd utanför C- och A-huset är nu borttagna pga risk att falla ner.

Aktiviteter och medlemsverksamhet

Efter en längre period hade vi en medlemsträff (september 2012) i samband med invigning av boulevaner och nya fina uteplatser.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 437 medlemmar, varav HSB Norra Bohuslän utgör en.
Under året har 45 lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 november 2012 med 72 röstberättigade medlemmar närvarande.

Styrelsen och suppleanter

Ordinarie ledamöter:	Suljo Kurtagic	ordförande
	Anders Larsson	vice ordförande
	Helene Armsanius	sekreterare
	Thomas Thörnblad	
	Maria Bertilsson	
	Owe Lislerrud	utsedd av HSB Norra Bohuslän
Suppleanter:	Helene Olsson	
	Joakim Johansson	
	Karin Atterklev	utsedd av HSB Norra Bohuslän

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Suljo Kurtagic och Anders Larsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, alternativt Suljo Kurtagic, Anders Larsson, Thomas Thörnblad och Owe Lislerrud, två i förening.

Vicevärd och anställda

Vicevärd har varit Rune och Helene Armsanius.

Föreningen har haft två heltidsanställda fastighetsskötare och en deltidsanställd lokalförvaltare.

Revisor

Revisorer har varit Louise Hedenstierna, med Ann-Marie Niklasson som suppleant valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Norra Bohuslän fullmäktige har varit Helene Armsanius och Anders Larsson med Joakim Johansson och Helene Olsson som suppleanter.

Valberedning

Valberedning har varit Erik Olsson (sammankallande), samt Grethe Werner och Ingemar Holmström.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen har ansökt om bygglov gällande tillbyggnad av entrén mot parkeringen. Bygglovsansökningen är beviljad. Styrelsen har tagit fram upphandlingsunderlag och skickat ut den. I början av september kommer styrelsen utifrån offerter att ta ställning och planera genomförande.

Styrelsen kommer att ta fram underlag för upphandling av byte av belysning i källarkorridoren utanför tvättstugor.

Styrelsen har sagt upp avtalet med ComHem (går ut 2014-06-30) och kommer under vintern att ta fram underlag för upphandling av nytt avtal för kabel-TV och bredband samt bokningssystem av tvättstugor.

Ytterligare åtgärder för energioptimering kommer att tas under hösten/vintern.

Arbetet med hemsidan för Brf Stickan fortsätter.

Ett antal nya parkeringsplatser skapas för förskolan och frigörs lika många för medlemmarna.

Nya betongskåp för sopkärl för matavfall är anskaffade enligt nytt sophanteringssystem i Uddevalla kommun.

Styrelsen kommer att se över läget i tvättstugor och påbörja arbetet med deras uppfräschning.

Framtida underhåll

Vid garantibesiktning har vi konstaterat att liggande avloppsledning på vägg (ovan golv) i källargångar hus A ej blivit utbytt i genomförd ROT-ombyggnad och att röret är dåligt och behöver bytas eller relinas. Vatten har börjat tränga upp i källarförrådet i A-huset pga brister på dagvattenssystemets rör i mark utanför 39:an - gaveln på 35:an. Även rör från takets avvattning som går ner i källaren och ut genom grundmur har konstaterats brott på. Arbeta med uppgrävning och åtgärdande genom byte av rör och tillhörande brunnar startas under augusti-september 2013.

Dagisparkeringen och gaveln på 49:an kommer att asfalteras under augusti-september 2013 samt gjutning av "plattform" och asfaltering för nya sopkärl på Samnerödsvägen. Arbetet med montering av L-stödmur vid parkering intill fastighetsskötarnas garage planeras under september 2013 i samband med uppgrävning i trottoaren utanför 35-39.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes from 2012-07-01 med 3%. Budgeten för 2013/14 utvisar ett höjningsbehov på 2%, vilket styrelsen beslutat genomföra 2013-07-01. Årsavgiften uppgår därefter till kronor 672/m² inklusive värme och varmvatten. Budgeterad kostnad för uppvärmning och varmvatten uppgår till 104 kr/m².

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad vinst	1 664 371
Årets resultat	1 014 051
	2 678 422

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	2 456 000	enligt antagen underhållsplan
Reservering till fond för yttre underhåll	640 000	extra avsättning enligt budget
Ianspråktagande ur fond för yttre underhåll	-2 553 773	avseende årets underhållskostnader
Balanserad vinst	2 136 195	
	2 678 422	

Om stämman godkänner ovanstående disposition kommer den yttre fonden att uppgå till 5236 tkr.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning		2012-07-01 - 2013-06-30	2011-07-01 - 2012-06-30
Nettoomsättning	Not 1	17 824 830	17 276 009
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-7 816 983	-7 813 003
Underhåll	Not 3	-2 553 773	-1 366 483
Fastighetsskatt/-avgift		-468 080	-516 705
Avskrivningar	Not 4	-2 790 549	-2 743 775
		<u>-13 629 385</u>	<u>-12 439 966</u>
Rörelseresultat		4 195 445	4 836 044
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	37 841	35 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-3 219 235	-3 102 100
		<u>-3 181 394</u>	<u>-3 066 999</u>
Resultat efter finansiella poster		1 014 051	1 769 044
Inkomstskatt		0	-624
Årets resultat		1 014 051	1 768 420

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Balansräkning

2013-06-30

2012-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	110 112 632	111 710 632
Maskiner och inventarier	Not 8	532 565	611 345
Pågående arbeten	Not 9	4 871 714	1 300 516
		<u>115 516 910</u>	<u>113 622 493</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Norra Bohuslän		500	500
--------------------------	--	-----	-----

Summa anläggningstillgångar

115 517 410

113 622 993

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift- och hyresfordringar		20 781	2
Avräkningskonto HSB Norra Bohuslän		3 909 366	3 141 412
Förutbet kostn/Upplupna intäkter	Not 10	126 989	110 656
		<u>4 057 136</u>	<u>3 252 070</u>

Summa omsättningstillgångar

4 057 136

3 252 070

SUMMA TILLGÅNGAR

119 574 547

116 875 063

[Handwritten signature]

Balansräkning

2013-06-30

2012-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 11

Bundet eget kapital

Insatser	4 030 930	4 030 930
Fond för yttre underhåll	4 694 433	3 707 916
	<u>8 725 363</u>	<u>7 738 846</u>

Fritt eget kapital

Balanserad vinst	1 664 371	882 468
Årets resultat	1 014 051	1 768 420
	<u>2 678 422</u>	<u>2 650 888</u>

Summa eget kapital

11 403 785

10 389 734

Skulder

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv	Not 12	4 000 000	0
Skulder till kreditinstitut	Not 13	98 537 500	100 387 500
		<u>102 537 500</u>	<u>100 387 500</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	1 850 000	1 850 000
Fond för inre underhåll	Not 14	1 139 139	1 163 106
Leverantörsskulder		764 253	1 182 282
Skatteskulder		98 938	102 401
Övriga skulder	Not 15	55 168	50 013
Upplupna kostn/Förutbet intäkter	Not 16	1 725 764	1 750 027
		<u>5 633 262</u>	<u>6 097 829</u>

Summa skulder

108 170 762

106 485 329

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

119 574 547

116 875 063

Poster inom linjen

Ställda panter och säkerheter

Fastighetsinteckningar	113 000 000	113 000 000
------------------------	-------------	-------------

Ansvarsförbindelser

Fastigo	23 032	21 281
---------	--------	--------

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

2013-06-30

2012-06-30

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	1 014 051	1 769 044
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	2 790 549	2 743 775
	<u>3 804 600</u>	<u>4 512 819</u>
Årets inkomstskatt	0	-624

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

3 804 600 **4 512 195**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-37 112	239 690
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	<u>-464 567</u>	<u>-469 601</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 302 920	4 282 284

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastighet	-4 684 966	-1 300 516
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 684 966	-1 300 516

Finansieringsverksamhet

Upptagna lån	4 000 000	0
Amortering av skuld	<u>-1 850 000</u>	<u>-1 325 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 150 000	-1 325 000

Årets kassaflöde

767 954 **1 656 768**

Likvida medel vid årets början

3 141 412 **1 484 644**

Likvida medel vid årets slut

3 909 366 **3 141 412**

[Handwritten signatures and initials]

Tilläggsupplysningar

2012-07-01 -
2013-06-30

2011-07-01 -
2012-06-30

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar har upptagits till anskaffningsvärden med avdrag för avskrivningar, enligt specificering i särskild not.

Avskrivningar på anläggningstillgångar sker enligt följande principer:

Byggnader	Plan 25 år från 2004
Om- och tillbyggnader	Balkonger 50 år, stamreovering plan 45 år, personalutrymme 10 år
Installationer	Elomläggning 30 år, postboxar 10 år, energioptimering 5 år
Markanläggningar	Uteplatser 25 år, Parkeringsautomat 10 år, p-platser 20 år, markarbete 2012 30 år
Inventarier	5 år, Traktor 10 år

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering för framtida underhåll

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

Övrigt

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

Statlig inkomstskatt

Äkta bostadsrättsföreningar beskattas från och med räkenskapsåret 2007 för kapitalintäkter som inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 26,3%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr (0 tkr).

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Förtroendevalda

Styrelsearvode enligt stämmobeslut	110 000	92 500
Vicevärdsarvode	80 951	74 795
Föreningsvald revisor	10 500	10 000
Sociala kostnader	57 607	49 286
	<u>259 059</u>	<u>226 581</u>

Anställda

Löner och ersättningar	947 951	928 420
Pensionskostnader	34 147	35 276
Uttagsbeskattning på fastighetstjänster i egen regi	307 921	302 096
Sociala kostnader	294 105	281 561
	<u>1 584 124</u>	<u>1 547 353</u>

Övr ersättningar till förtroendevalda och anställda

Bilersättning	4 051	5 555
Telefonersättning	4 000	0
	<u>8 051</u>	<u>5 555</u>

Totalt	1 851 233	1 779 490
---------------	------------------	------------------

Ovanstående belopp redovisas bland driftskostnader, se not 2 nedan.

Medelantal anställda (årsarbetare):	Kvinnor	0,7	0,7
Exklusive extrapersonal	Män	2,0	2,0

Tilläggsupplysningar

2012-07-01 -
2013-06-30

2011-07-01 -
2012-06-30

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	16 776 996	16 287 972
Årsavgifter lokaler	312 660	303 552
Hyror lokaler	137 766	137 222
Hyror garage/p-platser	635 505	574 092
Tvättstugeavgifter	44 659	46 493
Parkeringsavgifter	61 060	60 033
Gemensamhetslokal	0	100
Gästrum	16 600	11 000
Övriga intäkter	5 936	28 867
	<u>17 991 182</u>	<u>17 449 331</u>
Avsättn till fond för inre underhåll	-91 479	-91 479
Hysesbortfall lokaler	-58 973	-72 193
Hysesbortfall garage/p-platser	-15 900	-9 650
	<u>17 824 830</u>	<u>17 276 009</u>

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städ

Material, verktyg, reparationer maskiner	222 753	219 491
OVK/Expansionskärl/Energideklaration	31 980	0
Hissbesiktning	16 851	0
Snörenhållning	8 103	4 184
	<u>279 687</u>	<u>223 675</u>

Reparationer

Byggnad invändigt	29 191	32 921
Reparation värme-/ventilationsanläggning	46 749	108 413
Hissar	200 540	437 374
Tvättstuga	38 616	21 563
Huskropp utvändigt	68 520	179 831
Markytor	6 134	4 046
Garage & p-platser	2 307	18 959
Övrigt	21 259	19 647
	<u>413 315</u>	<u>822 754</u>

Taxebundna kostnader

El	562 661	579 145
Fjärrvärme	2 487 965	2 427 465
Vatten	762 172	660 841
Sophämtning och övrig renhållning	312 533	293 053
	<u>4 125 331</u>	<u>3 960 504</u>

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	91 875	90 176
Utryckning & bevakning	104 514	76 389
Kabel-TV	239 984	235 222
	<u>436 372</u>	<u>401 787</u>

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning och försäljningskostnad	14 088	9 929
Kontorsmateriel och trycksaker	5 842	5 422
Telefon och porto	18 881	17 387
Stämma, styrelsemöte & resekostnad	28 472	25 947

[Handwritten signatures and initials]

Tilläggsupplysningar	2012-07-01 - 2013-06-30	2011-07-01 - 2012-06-30
Administrativ förvaltning	410 578	396 603
Övriga förvaltningskostnader	82 831	24 366
Revisionsarvoden, BoRevision	19 021	18 312
Medlems- och föreningsavgifter	116 513	115 976
Medlemsaktiviteter	3 330	0
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	1 851 233	1 779 490
Arbetsmarknadsförsäkring, FORA	-13 916	103
Övriga personalkostnader	14 256	2 094
Övriga kostnader	11 149	8 654
	<u>2 562 277</u>	<u>2 404 283</u>
Totalt	7 816 983	7 813 003
Not 3 Underhåll		
Byggnad invändigt	146 288	19 575
Underhåll värme-/ventilationsanläggning	0	60 780
Hissar	0	21 341
Tvättstuga	86 509	185 605
Huskropp utvändigt	448 750	893 253
Antennanläggning	0	2 888
Markytor	1 793 752	162 356
Garage & p-platser	58 875	1 031
Övrigt	19 599	19 654
	<u>2 553 773</u>	<u>1 366 483</u>
Not 4 Avskrivningar		
Byggnader	860 000	860 000
Om/tillbyggnad bostäder	726 744	709 018
Om/tillbyggnad lokaler	13 688	13 688
Om/tillbyggnad fasader	800 000	800 000
Installation värmeanläggning	12 350	0
Installation övrigt	236 820	236 820
Biluppställningsplats	31 658	31 658
Markanläggning övrigt	30 509	13 811
Maskiner och inventarier	10 517	10 517
Traktor	68 263	68 263
	<u>2 790 549</u>	<u>2 743 775</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Avräkningskonto HSB Norra Bohuslän	37 780	34 488
Övriga finansiella intäkter	61	613
	<u>37 841</u>	<u>35 101</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostn fastighetslån	3 214 272	3 100 612
Övriga finansiella kostnader	4 963	1 488
	<u>3 219 235</u>	<u>3 102 100</u>

EQ Y
H
D

Tilläggsupplysningar

2013-06-30

2012-06-30

Not 7 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheterna Uddevalla Hönseberget 1-3.

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde ursprunglig byggnad	24 781 869	24 781 869
Ingående avskrivningar	-12 955 129	-12 095 129
Årets avskrivning	-860 000	-860 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 815 129	-12 955 129

Utgående planenligt restvärde ursprunglig byggnad 10 966 740 11 826 740

Ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde	96 684 283	96 684 283
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	96 684 283	96 684 283
Ingående avskrivningar	-5 478 588	-3 955 882
Årets avskrivningar	-1 540 432	-1 522 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 019 020	-5 478 588

Utgående planenligt restvärde ombyggnader 89 665 263 91 205 695

Installationer

Ingående anskaffningsvärde	6 835 152	6 835 152
Årets investeringar	111 894	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 947 046	6 835 152
Ingående avskrivningar	-916 948	-680 128
Årets avskrivningar	-249 170	-236 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 166 118	-916 948

Utgående planenligt restvärde installationer 5 780 928 5 918 204

Mark

Ingående och utgående anskaffningsvärde 1 969 931 1 969 931

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	913 618	913 618
Årets investeringar	1 001 875	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 915 493	913 618
Ingående avskrivningar	-123 556	-78 087
Årets avskrivningar	-62 167	-45 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-185 723	-123 556

Utgående planenligt restvärde markanläggningar 1 729 770 790 062

Utgående bokfört värde byggnader och mark 110 112 632 111 710 632

Fastighetens taxeringsvärde 2013 uppgår till tkr 174 401. Värdeår är 1966.

	Byggnader	Mark	Totalt innev år	Totalt föreg år
Bostäder/hyreshus	125 000	47 000	172 000	167 000
Lokaler	1 692	709	2 401	1 575
	126 692	47 709	174 401	168 575

Tilläggsupplysningar

2013-06-30

2012-06-30

Not 8 Maskiner och inventarier

Ingående anskaffningsvärde	1 182 815	1 182 815
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 182 815	1 182 815
Ingående avskrivningar	-571 470	-492 690
Årets avskrivningar	-78 780	-78 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-650 250	-571 470
Utgående planenligt restvärde inventarier	532 565	611 345

Not 9 Pågående arbeten

Ingående anskaffningsvärde	Markarbete gården	1 300 516	0
Årets anskaffningar		1 372 747	1 300 516
Överfört till ombyggnad		-1 001 875	0
Kostnadsfört som underhåll		-1 671 388	0
Utgående bokfört värde		0	1 300 516
Ingående anskaffningsvärde	Trapprenovering	0	0
Årets anskaffningar		4 871 714	0
Utgående bokfört värde		4 871 714	0
Utgående bokfört värde pågående arbeten		4 871 714	1 300 516

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	111 911	91 801
Upplupna intäkter	800	1 000
Upplupna ränteintäkter	14 277	17 854
	126 989	110 656

Not 11 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavg	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd BR	4 030 930	0	3 707 916	882 468	1 768 420
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			986 517	781 903	-1 768 420
Årets resultat					1 014 051
Belopp vid årets slut	4 030 930	0	4 694 433	1 664 371	1 014 051

Not 12 Byggnadskreditiv

Nordea	4 000 000	0
--------	-----------	---

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Ränteändring	Lånets löptid		
Nordea	1,990%	rörligt	tills vidare	23 812 500	24 062 500
Nordea	1,990%	rörligt	tills vidare	23 250 000	23 750 000
Nordea	1,998%	rörligt	tills vidare	28 950 000	29 550 000
Nordea	1,990%	rörligt	tills vidare	24 375 000	24 875 000
				100 387 500	102 237 500
Avgår: Kortfristig del av långfristiga skulder				-1 850 000	-1 850 000
Summa långfristiga skulder				98 537 500	100 387 500

Lånet är räntesäkrat genom tre swapar vilket innebär att snitträntan vid bokslutsdagen är 3,157%.

Årets amortering uppgick till 1 850 000 kr.

Beräknad årlig amortering de närmaste 5 åren är 1 850 tkr.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 91 138 tkr.

Tilläggsupplysningar

2013-06-30

2012-06-30

Not 14 Fond för inre underhåll

Ingående balans, lägenhet	1 131 793	1 144 600
Ingående balans, lokal	31 313	31 313
	<u>1 163 106</u>	<u>1 175 913</u>
Årets avsättning, lägenhet	91 479	91 479
Årets avsättning, lokal	0	0
Uttag under året, lägenhet	-115 446	-104 286
	<u>1 139 139</u>	<u>1 163 106</u>

Not 15 Övriga skulder

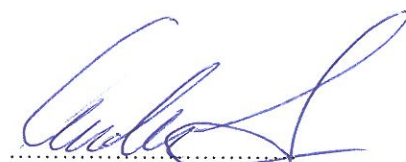
Källskatt	23 844	22 882
Lagstadgade sociala avgifter & särskild löneskatt	31 324	27 131
	<u>55 168</u>	<u>50 013</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Semesterlöner	135 714	120 723
Sociala avgifter	49 183	43 762
Räntekostnader	85 948	113 576
Förutbet hyror o avgifter	1 418 910	1 453 665
Övriga upplupna kostn/förutbet intäkter	36 009	18 301
	<u>1 725 764</u>	<u>1 750 027</u>

Uddevalla 2013-09.30


Suljo Kurtagic


Anders Larsson


Helene Armsanius


Thomas Thörnblad


Maria Bertilsson


Owe Lislérud

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2013-10-08.


Ingvar Albrektson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Louise Hedenstierna
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Stickan i Uddevalla
Orgnr 758500-0636

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision för HSB brf Stickan i Uddevalla
för år 2012-07-01 - 2013-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevant 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 30 juni 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 Stickan i Uddevalla för år 2012-07-01 - 2013-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens 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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

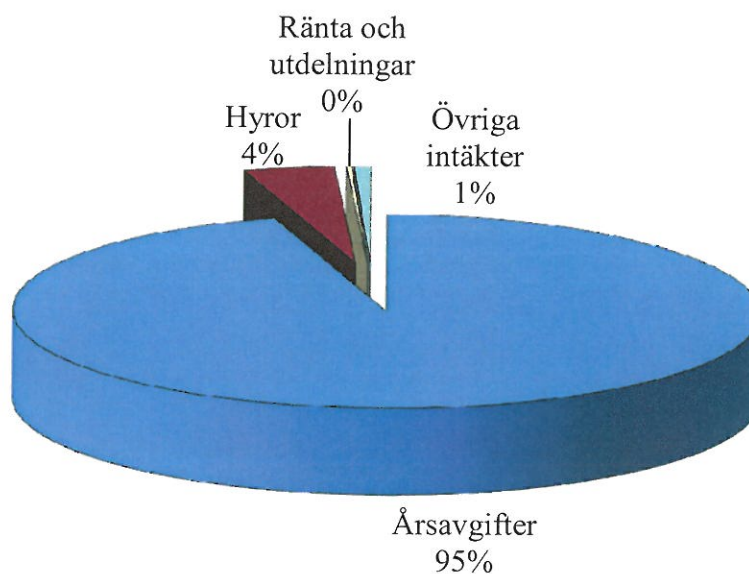
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uddevalla 2013-10-08


Louise Hedenstierna
Av föreningen vald revisor


Ingvar Albrektson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

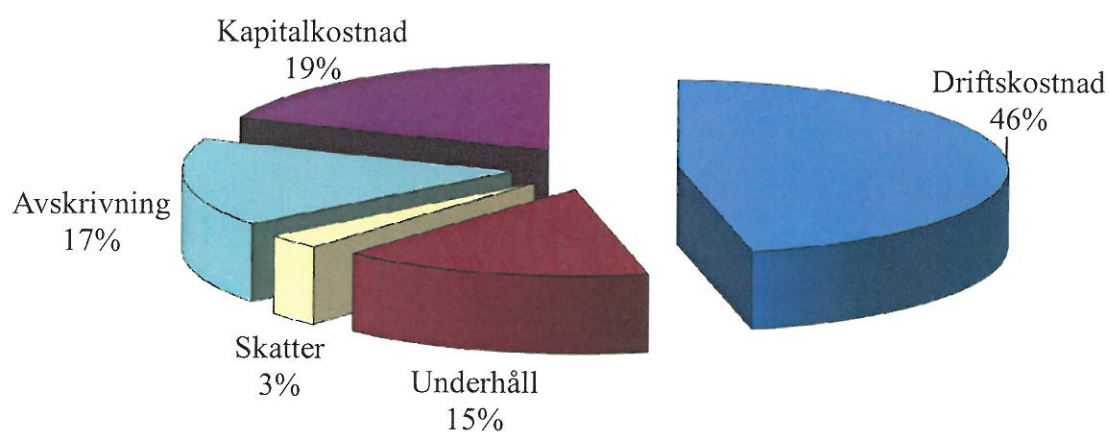
Intäktsfördelning



Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter:	668	Ränta och utdelningar:	1
Hyror:	27	Övriga intäkter:	5

Kostnadsfördelning



Kostnader per kvadratmeter

Driftskostnader:	307	Avskrivningar:	110
Underhåll:	100	Kapitalkostnader:	126
Skatter:	18		

Total yta bostäder: 25 454 m²