

**Årsredovisning
2011
HSB Bostadsrättsförening
Kärralund**

Org Nr: 757200-8857

**Styrelsen för
HSB Brf Kärralund i Göteborg**

Org.nr: 757200-8857

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2011-01-01 - 2011-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2011
för
HSB Bostadsrättsförening Kärralund i Göteborg

Org. nr: 757200-8857

MÅL OCH VISIONER

Att förvalta Brf Kärralunds fastigheter på ett sådant sätt att ett tryggt, aktivt och ekonomiskt fördelaktigt boende kan erbjudas medlemmarna.

DET GODA BOENDET

Välskötta fastigheter, omgärdade av vacker miljö samt att grannar visar hänsyn till varandra.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastigheter har beteckningarna Torp 26:1 och 27:3.

Marken upplåts av Göteborgs stad genom tomträtt. Tomträttsavgälden löper på 10 år och kostar 197 000 kr/år.

Föreningen har 84 st lägenheter, 4 st cykelrum, 2 tvättstugor, hobbyrum, förtroendemannakontor, styrelserum samt 20 st p-platser.

Totala lägenhetsytan är 3924 kvm fördelad på 36 st 1 r.o.k., 36 st 2 r.o.k. samt 12 st 3 r.o.k.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET 2011

- Under våren och hösten genomfördes två gemensamhetsdagar. Syftet med dessa aktiviteter är att stärka gemenskapen och befrämja engagemanget i och ansvaret för den gemensamma egendomen.
- Ommålning av trapphusen.
- Byte av expansionskärl och cirkulationspump.
- Inplåtning av skorstenar påbörjades och avslutas under 2012.
- Säkring av källarfönster.

M

UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

Historik över större reparationer

2011-2012	Plåtinklädnad av skorstenar
2011	Ommålning av trapphus
2010	OVK besiktning
2009	Elstambyte
2009	Energideklaration
2009	Reparation av de mest akuta skadorna på fastigheternas skorstenar
2009	Installation av nya porttelefoner
2008	Uppgradering av Comhem TV-nät
2007	Reparation av västergavlar Hus 1,3,5
2007	Byte till elektroniskt låssystem
2007	Uppgradering av bredbandsnät
2002-2005	Nya badrumsstammar samt totalrenovering av badrummen
2004-2005	Renovering av tvättstugorna inkl. ny maskinpark
2003	Asbestsanering i källarutrymmen
2003	Värmeinjusterings samt byte av samtliga termostater
2001	Renovering av köksstammar (Proline-metoden)
2001	Bredbandsinstallation
1997	Nya balkonger
1996	Byte av värmekulvert
1995	Omläggning av samtliga tak
1995	Reparation av västergavel hus 6
1985	Byte av samtliga lägenhetsfönster

MH

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj. På stämman deltog 19 medlemmar varav 18 var röstberättigande.

Extra föreningsstämma hölls den 20 november. På stämman deltog 35 röstberättigade, varav 6 via fullmakt.

Ägandeförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 101 medlemmar.

Under året har 10 lägenheter överlåtits och 6 andrahandsuthyrningar ägt rum.

Styrelse samt suppleanter

Linus Jernbom	Ordförande (avgick den 20 november 2011)
Christina Ahlbeck	Vice ordförande
Karin Johansson	Sekreterare
Per Svensson	Ledamot
Krister Andersson	Utsedd av HSB Centralt

Cathrina Ståklint	Suppleant
Ida Kronsell	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Cathrina Ståklint, Tina Ahlbeck och Karin Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 ordinarie styrelsesammanträden, 2 extra styrelsesammanträden, en planeringsdag samt enskilda styrelsemedlemmars möte med leverantörer.

På de extra styrelsesammanträdena behandlades budgeten för 2011 samt ett förberedande möte inför extra stämman.

Firmatecknare har varit: Linus Jernbom fram till den 20 november, Tina Ahlbeck, Per Svensson och Karin Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Linda Lindgren med Joel Haglund som suppleant, valda av föreningen samt Borevision AB, utsedd revisor av HSB Riksförbund.

Representant i HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Ordförande med Vice ordförande som suppleant, båda valda av årsstämman.

Valberedning

Mikael Cwyl och Göran Hansson valdes på årsstämman till valberedning.

NK

EKONOMI

Resultat och ställning	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning i tkr	3 131	3 043	3 044	2 958	2 958
Resultat efter finansiella poster i tkr	-457	149	-1 979	-70	263
Balansomslutning i tkr	14 340	14 961	14 897	16 832	16 718
Årsavgiftsnivå för bostäder, Kr per kvm	783	768	768	746	746
Fond för yttre underhåll	1 260	1 017	3 048	3 016	3 121

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2 % per 2011-01-01 och uppgår därefter till 783 kr/m².

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med tillhörande noter.

Förslag till disposition av årets resultat

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	619 980
Årets resultat	<u>-408 615</u>
	211 364

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-752 920
Avsättning till underhållsfond	365 000
Balanserat resultat	<u>599 285</u>
	211 364

MM

HSB Brf Kärralund i Göteborg

Resultaträkning		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 130 921	3 043 409
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 917 629	-1 937 054
Planerat underhåll		-752 920	-92 147
Fastighetsskatt/avgift		-109 948	-107 848
Avskrivningar	Not 3	-339 687	-339 687
Summa fastighetskostnader		-3 120 184	-2 476 736
Rörelseresultat		10 737	566 673
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	4 176	1 674
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-472 196	-419 770
Summa finansiella poster		-468 020	-418 096
Resultat efter finansiella poster		-457 283	148 577
Återbetalning av inkomstskatt		48 668	0
Årets resultat		-408 615	148 577
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-365 000	-335 000
Disposition underhållsfond		752 920	92 147
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		387 920	-242 853
Resultat efter fondförändring		-20 695	-94 276

M

HSB Brf Kärralund i Göteborg**Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6	<u>13 718 376</u>	<u>14 058 063</u>
	13 718 376	14 058 063

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 7	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

13 718 876 14 058 563

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

160 0

Avräkningskonto HSB Göteborg

485 425 763 113

Övriga fordringar

Not 8 24 823 27 157

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	<u>111 124</u>	<u>112 411</u>
	621 532	902 681

Summa omsättningstillgångar

621 532 902 681

Summa tillgångar**14 340 408 14 961 244**

NA

HSB Brf Kärralund i Göteborg**Balansräkning****2011-12-31****2010-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

Bundet eget kapital

Insatser

89 979

89 979

Underhållsfond

1 259 519

1 016 666

1 349 4981 106 645*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

619 980

714 256

Årets resultat

-408 615148 577

211 364

862 833

Summa eget kapital

1 560 862

1 969 478

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

12 091 21812 244 864

12 091 218

12 244 864

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

137 000

77 604

Leverantörsskulder

229 749

240 178

Övriga skulder

Not 13

1 619

1 624

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

319 959427 496

688 327

746 902

Summa skulder

12 779 545

12 991 766

Summa eget kapital och skulder**14 340 408****14 961 244****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

13 227 000

13 227 000

Ansvarsförbindelser*Inga**Inga*

M

HSB Brf Kärralund i Göteborg**Redovisningsprinciper m.m.**

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en rak plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Kvarvarande byggnadsvärde förväntas vara avskrivet år 2020.

Ombyggnader

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Ombyggnader avskrivs på 45-50 år. Investering i porttelefoner avskrivs på 20 år, fastighetsboxar avskrivs på 20 år samt dörrar på 30 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3 % på beräknat överskott.

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.

	2011-01-01	2010-01-01
	2011-12-31	2010-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	23 300	25 400
Sammanträdesersättningar	23 600	30 800
Revisorsarvode	1 500	3 000
Förtroendemannaarvode	48 000	48 000
Löner och andra ersättningar	0	310
Sociala kostnader	19 432	20 447
	<u>115 832</u>	<u>127 957</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

MT

HSB Brf Kärralund i Göteborg

Noter		2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 077 777	3 016 907
	Hyror	48 300	23 699
	Övriga intäkter	4 844	2 803
		3 130 921	3 043 409
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	122 554	134 192
	Fastighetskötsel och lokalvård	404 054	354 621
	Reparationer	78 392	28 871
	El	73 713	81 145
	Uppvärmning	517 004	634 137
	Vatten	126 902	118 613
	Sophämtning	136 866	135 411
	Övriga avgifter	90 701	88 541
	Förvaltningsarvoden	102 779	109 916
	Tomträttsavgäld	198 412	198 432
	Övriga driftskostnader	66 252	53 175
		1 917 629	1 937 054
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	339 687	339 687
		339 687	339 687
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	3 071	1 541
	Ränteintäkter skattekonto	905	16
	Övriga ränteintäkter	200	117
		4 176	1 674
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	471 716	437 909
	Erhållna räntebidrag	0	-19 256
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	7
	Övriga finansiella kostnader	480	1 110
		472 196	419 770

MK

HSB Brf Kärralund i Göteborg

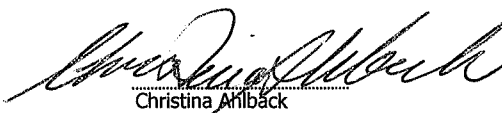
Noter	2011-12-31	2010-12-31			
Not 6 Byggnader och ombyggnader					
Ingående anskaffningsvärde	17 508 264	17 356 814			
Årets investeringar	0	151 450			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 508 264	17 508 264			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 450 201	-3 110 514			
Årets avskrivningar	-339 687	-339 687			
Utgående avskrivningar	-3 789 888	-3 450 201			
Bokfört värde	13 718 376	14 058 063			
Taxeringsvärde för Torp 26:1 och Torp 27:3					
Byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000			
Byggnad - lokaler	15 000	15 000			
	25 015 000	25 015 000			
Mark - bostäder	16 621 000	16 621 000			
Mark - lokaler	43 000	43 000			
	16 664 000	16 664 000			
Taxeringsvärde totalt	41 679 000	41 679 000			
Not 7 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattefordringar	14 462	17 708			
Skattekonto	5 361	4 449			
Handkassa	5 000	5 000			
	24 823	27 157			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	111 124	108 156			
Upplupna intäkter	0	4 255			
	111 124	112 411			
Not 10 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	89 979	1 016 666	714 256	148 577	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		242 853	-94 276	-148 577	
Årets resultat				-408 615	
Belopp vid årets slut	89 979	1 259 519	619 980	-408 615	
Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	31541506	3,93%	2011-12-21	1 425 000	0
SE-Banken Bolån	31638992	3,35%	2012-01-15	400 000	0
SE-Banken Bolån	32614183	3,07%	2013-08-28	2 835 750	57 000
Stadshypotek	12-143639-651491	3,73%	2015-12-01	1 382 540	0
Stadshypotek	12-143639-651499	3,73%	2015-12-01	2 453 900	0
Stadshypotek	12-143639-651500	4,93%	2017-09-01	2 842 500	0
Stadshypotek	12-143639-651556	4,98%	2017-09-01	888 528	80 000
				12 228 218	137 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 091 218
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 543 218

Mk

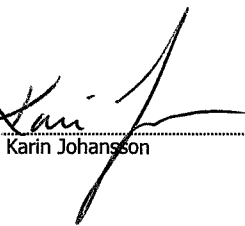
HSB Brf Kärralund i Göteborg

Noter	2011-12-31	2010-12-31
Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	137 000	77 604
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 200	1 206
Arbetsgivaravgifter	419	418
	1 619	1 624
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	20 145	21 457
Övriga upplupna kostnader	49 502	159 329
Förutbetalda hyror och avgifter	250 312	246 710
	319 959	427 496

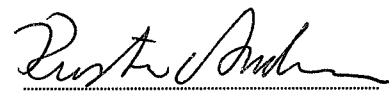
Göteborg 18 / 3 2012



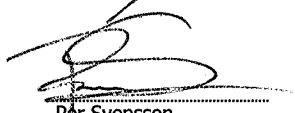
Christina Ahlbäck



Karin Johansson

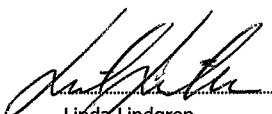
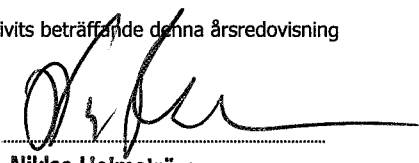


Krister Andersson



Pär Svensson

Vår revisionsberättelse har 12 03 20 avgivits beträffande denna årsredovisning


Linda Lindgren
Av föreningen vald revisor

Niklas Holmström
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kärralund i Göteborg

Organisationsnummer 757200-8857

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Brf Kärralund i Göteborg för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 2011-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Kärralund i Göteborg för 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ekonomiska föreningar, 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.

Göteborg 18/3 2012


Linda Lindgren
Av föreningen vald revisor



Niklas Holmström

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

12-03-20